Die Organisation des ländlichen Immobiliarkredits in der Provinz Westpreussen.

(Teil I bis III.)

INAUGURAL-DISSERTATION

ZUR

ERLANGUNG DER DOKTORWÜRDE

GENEHMIGT

VON DER PHILOSOPHISCHEN FAKULTÄT

DER

FRIEDRICH-WILHELMS-UNIVERSITÄT

ZU BERLIN.

ACAD.
LUGD. BAT.
BIBL.

Von

Franz Lietz
aus Dirschau.

Tag der Promotion: 14. Oktober 1910.

55

Referenten:

Prof. Dr. **Sering.**

Prof. Dr. **Adolf Wagner.**

Mit Genehmigung der hohen Fakultät kommt hier nur der erste Abschnitt (Teil I bis III) der ganzen Arbeit zum Abdruck. Der Rest wird im Verlage von Emil Ebering, Berlin erscheinen.

Emil Ebering, Berlin NW. 7, Mittelstr. 39.

Inhaltsübersicht.

Seite

§ 1. Der ländliche Kredit und seine Erscheinungsformen . . . 1
§ 2. Statistik des Immobiliarkredits in der Provinz Westpreußen 9

I. Der unorganisierte Immobiliarkredit.

§ 3. Privatkapitalisten als Hypothekengläubiger 12
§ 4. Sparkassen 13
§ 5. Stiftungen 14
§ 6. Versicherungsgesellschaften als Darlehnsgeber 15

II. Der organisierte Immobiliarkredit.

§ 7. Allgemeine Uebersicht 18
§ 8. Die Westpreußische Provinzial-Hilfskasse 21
§ 9. Die Hypothekenbanken 27
§ 10. Der landschaftliche Kredit: Die Westpreußische Landschaft 32
Organisation und Verwaltung 33
Grundsätze für die Darlehnsbewilligung 34
Sicherstellung der Pfandbriefgläubiger 36
§ 11. Die Neue Westpreußische Landschaft 39
Organisation und Verwaltung 40
Grundsätze für die Darlehnsbewilligung 42
Sicherstellung der Pfandbriefgläubiger 43

III. Die praktische Bedeutung der verschiedenen Darlehnsquellen für die westpreußische Landwirtschaft (Vergleichende Darstellung).

Der unorganisierte Bodenkredit.

§ 12. Das Privatkapital 45
§ 13. Die Sparkassen 45

Die Institute des organisierten Bodenkredits.

§ 14. Die Hypothekenbanken 48

Der landschaftliche Kredit.

§ 15. Die Westpreußische Landschaft 51
§ 16. Die Neue Westpreußische Landschaft 68
§ 17. Ueberblick über die in Teil IV—VI der Arbeit behandelte Verschuldung des westpreußischen Grundbesitzes und Versuche zur Entschuldung desselben 83

Die mit den Namen Stein und Hardenberg verknüpfte preußische Agrargesetzgebung beseitigte die politische und rechtliche Unfreiheit des Bauern und seiner Scholle und gab ihm damit die Möglichkeit, frei seine Kräfte zu entfalten und bei der Produktion für den Markt diejenigen Erzeugnisse zu wählen, welche nach Bodenbeschaffenheit, klimatischer und örtlicher Lage seiner Besitzung, nach seiner eigenen Kapitalkraft und seinen persönlichen Fähigkeiten ihm den höchsten Ertrag liefern konnten. In der Periode der Gutsuntertänigkeit waren die erzwungenen Leistungen des dienstpflichtigen Bauern so gering und schlecht wie möglich. Erst die freie Betätigung, die Möglichkeit, für sich und die Seinen zu arbeiten und zu schaffen, weckten alle die egoistischen und altruistischen Triebe, die zur intensivsten Arbeit anregen.

Auch für den Großgrundbesitz brachte die Agrarreform erhebliche Umwälzungen mit sich; der Fortfall der bäuerlichen Dienste machte jetzt erhöhte Aufwendungen für Arbeitsleistungen und Inventar erforderlich, zumal gleichzeitig die bewirtschaftete Ackerfläche durch die Landabfindungen wesentlich ausgedehnt wurde. Die wissenschaftlichen Entdeckungen eines Thaer, von Thünen und Liebig, der Uebergang zur Fruchtwechselwirtschaft, die Erfolge verständnisvoller Ernährung und Züchtung der landwirtschaftlichen Haustiere, die rationellere Verwendung des Stalldüngers, die Anwendung künstlicher Düngemittel, endlich die Herstellung besserer landwirtschaftlicher Geräte und Maschinen im Verein mit der Entwicklung der neuen Trans-

port- und Kommunikationsmittel wirkten revolutionierend auf die ganze Technik des landwirtschaftlichen Betriebes.

Es bedarf keines Beweises, daß erhebliche Aufwendungen an Kapital in Form von lebendem und totem Inventar, Bauten und Meliorationen, Entlohnungen für Arbeitsleistungen usw. erforderlich waren, um die Landwirtschaft an den ununterbrochen vor sich gehenden technischen und ökonomischen Fortschritten teilnehmen zu lassen; damit war aber auch für die landwirtschaftliche Produktion die Notwendigkeit gegeben, sich der modernen Kreditwirtschaft anzuschließen.

Der von dem Landwirt in Anspruch zu nehmende Kredit wird seinem Verwendungszwecke nach, entweder als

1. Besitzkredit zum Erwerb eines ländlichen Grundstücks im Wege des Ankaufs oder der erblichen Uebernahme,
2. als Anlagekredit zur Ausführung von Bodenmeliorationen, Bauten und sonstiger dauernder und nachhaltiger Verbesserungen des Grundstücks oder
3. als Betriebskredit zur Ergänzung oder Beschaffung des lebenden und toten Inventars, sowie zur Bestreitung laufender Wirtschaftsausgaben bis zur nächsten Ernte auftreten.

Im preußischen Osten hatte sich der Bedarf an Besitzkredit bei dem Großgrundbesitz allerdings schon sehr viel früher geltend gemacht, weil der stark vertretene adlige Besitz schon früh einem lebhaften Besitzwechsel unterlag, aber erst mit dem Uebergang zu intensiveren Wirtschaftsformen trat die Notwendigkeit umfangreicher Anlage- und Betriebskredite in erhöhtem Maße hervor.

Die fördernden Wirkungen des Kredits werden nur dann eintreten können, wenn Form und Bedingungen des Darlehns der Natur des landwirtschaftlichen Betriebes und dem jeweiligen Verwendungszweck entsprechen.

Beim Besitz- und Anlagekredit ist die Ver-

pfändung der Liegenschaften als Sicherstellung für den Gläubiger schon wegen der regelmäßig längeren Dauer des Darlehnsgeschäfts notwendig und gerechtfertigt. Im wirtschaftlichen Interesse des Schuldners ist es wünschenswert, daß das Kündigungsrecht des Gläubigers gänzlich oder wenigstens für eine Reihe von Jahren ausgeschlossen, der erstere dagegen berechtigt und verpflichtet wird, das Darlehn in kleinen Amortisationsraten zu tilgen.

Der Betriebskredit wird zweckmäßig in der Form des Personalkredits befriedigt werden. Soweit derselbe zur Beschaffung von Arbeits- und Nutztieren, Geräten, landwirtschaftlichen Maschinen usw., also von stehendem Betriebskapital, Verwendung findet, muß er einige Jahre unkündbar sein und spätestens innerhalb der durch ihre Abnützung gegebenen Frist (5—10 Jahre) zurückgezahlt werden. Wird der Betriebskredit zur Beschaffung umlaufenden Betriebskapitals für Aussaat, Bestellung, Futter- und Düngemittel, sowie zur Deckung der Kosten für Arbeitslöhne und Versicherungsprämien gebraucht, so kann derselbe, da alle diese Ausgaben unter normalen Umständen durch den Ertrag der neuen Ernte vollkommen reproduziert werden, ein kurzfristiger und kündbarer sein, doch muß hierbei berücksichtigt werden, daß bei der ländlichen Produktionsweise im Gegensatz zu anderen Gewerben der Umsatz nur einmal im Jahre erfolgt.

Personal- und Realkredit, letzterer beim ländlichen Unternehmer überwiegend in der Form des Immobiliarkredits, müssen sich gegenseitig ergänzen. Von dem Vorhandensein von Kreditorganisationen, welche sich den verschiedenartigen Kreditbedürfnissen anpassen, wird in hohem Maße der Erfolg der landwirtschaftlichen Produktion abhängen.

Während der Mangel an zweckmäßigem Kredit — also Kreditnot — den Uebergang zu intensiverer Wirtschaft verhindert und damit den Fortschritt hemmt, gleichzeitig aber

die wucherische Ausbeutung der Darlehnssucher fördert, muß andererseits die leichtsinnige Aufnahme unproduktiver Besitz- und Anlagekredite, wie sie sich beim Kauf oder der erblichen Uebernahme aus der Bewertung der ländlichen Grundstücke über den Ertragswert hinaus oder bei unrentablen Aufwendungen auf den Boden bezw. unzweckmäßigen Betriebseinrichtungen notwendig ergeben, unter allen Umständen zur „Schuldnot" führen, d. h. zur Unmöglichkeit, die übernommenen Schuldverpflichtungen aus dem Wirtschaftsertrage zu verzinsen und in angemessener Frist zu tilgen.

Ist die Verschuldung soweit vorgeschritten, daß durch die Zins- und Tilgungsraten auch der Arbeitsverdienst des landwirtschaftlichen Unternehmers absorbiert wird, so muß zweifellos der Erwerbstrieb nachlassen und die Schaffensfreudigkeit aufhören. Der Mangel an Betriebskapital verschlechtert und verringert den Ertrag und führt in kurzer Zeit zur Devastierung des Grundstücks und zum finanziellen Zusammenbruch des Eigentümers.

Wer auf dem Standpunkt steht, daß die Aufgaben des modernen Staates sich nicht allein darauf beschränken dürfen, seinen Angehörigen Sicherheit und Schutz gegen rechtswidrige Besitzstörung zu bieten, wird nicht nur die Berechtigung, sondern auch die Pflicht des Staates anerkennen müssen, der landwirtschaftlichen Produktion die belebenden Eigenschaften des Kapitals durch Schaffung zweckmäßiger Kreditorganisationen zugänglich zu machen. Hier, wo es sich um das Wohl und Wehe eines breiten Mittelstandes handelt, ist die Möglichkeit und Notwendigkeit gegeben, von sozialem Verständnis getragene, praktische Agrarpolitik zu treiben.

Dabei muß jedoch von vornherein betont werden, daß zwar für die Landwirtschaft keine Sondervorteile verlangt werden dürfen, daß sie aber mit vollem Recht den für sichere Anlagen üblichen und erreichbaren Zinssatz für sich

in Anspruch nehmen darf, soweit die von den ländlichen Kreditnehmern gebotene Sicherheit diesen Anforderungen entspricht. Der zu zahlende Zins wird naturgemäß von den allgemeinen Verhältnissen des Geldmarktes, der Menge der disponiblen Kapitalien im Verhältnis zum Bedarf der Produzenten, von Geldfülle oder Geldknappheit abhängen. Neben diesen für die Bewegung des Zinsfußes maßgebenden Momenten, wird die Höhe desselben im einzelnen Falle von dem Risiko der Kapitalanlage abhängen. Je nach dem Zweck der Anlage und der Sicherheit, die sie dem Darlehnsgeber bietet oder zu bieten scheint, wird also neben der eigentlichen Leihgebühr eine Risikoprämie gefordert werden, die für den Immobiliarkredit in der Regel niedriger sein wird, als beim ungedeckten Personalkredit. Innerhalb der Grenzen des durch hypothekarische Eintragung gedeckten Kredits werden Hypothekenforderungen, welche auch unter den ungünstigsten Verhältnissen eine Gefahr des Kapital- oder Zinsverlustes für den Darlehnsgeber ausschließen, den geringsten Zins erfordern. In diesem Falle wird die zu zahlende Risikoprämie gleich Null sein, und der Darlehnsnehmer wird den Zins zu zahlen haben, der für allersicherste Anlage auf dem Geldmarkt gefordert wird.

Schuldzinsen gehören zwar nicht zu den Gewinnungskosten, aber sie beteiligen den Gläubiger am landwirtschaftlichen Reinertrag und mindern das Einkommen des Produzenten. Im Interesse der Landwirtschaft ist es daher erwünscht, diesen Anteil der Kapitalisten am Bodenertrage durch zweckmäßige Einrichtungen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Der Mangel an geeigneten Einrichtungen für die Organisation des Betriebskredits hat jahrzehntelang schwer auf der ländlichen Bevölkerung gelastet und einem gewerbsmäßigen Wucher die Wege geebnet. Dieser Uebelstand hat sich besonders in den östlichen Provinzen Preußens fühlbar gemacht, vor allem in Westpreußen, dessen kulturelle und

wirtschaftliche Entwicklung infolge der dreihundertjährigen polnischen Herrschaft weit hinter der der westlichen preußischen Provinzen zurückgeblieben war. Betriebskredit war, soweit er nicht sofort als Hypothekendarlehn aufgenommen wurde, noch vor 25 Jahren nur in der Form des Wechselkredits bei Getreide-, Vieh- und Wollhändlern und einzelnen Bankiers zu haben. Dieser Kredit war teuer und brachte den Darlehnsnehmer häufig in eine lästige wirtschaftliche Abhängigkeit von seinem Gläubiger. Die Wechselschulden wurden, falls es dem Besitzer nicht gelang, dieselben aus den Ernteerträgen zu bezahlen, jahrelang fortgeschleppt und schließlich durch Aufnahme eines Hypothekendarlehns aus der Welt geschafft. Damit war der Besitzer über die augenblickliche Verlegenheit hinweg, an eine Tilgung derartiger Darlehen wurde auch in günstigeren Zeiten nicht gedacht. Erst seit relativ kurzer Zeit ist hier eine durchgreifende Besserung eingetreten. Es ist das unbestrittene Verdienst der Begründer des deutschen Genossenschaftswesens, insbesondere der auf die Eigenart der ländlichen Produktionsweise zugeschnittenen Raiffeisenschen Darlehnskassen, diesen Mißständen ein Ende gemacht zu haben.

Der bäuerliche und mittlere Grundbesitzer der Provinz Westpreußen befriedigt seinen Bedarf an Betriebskredit am billigsten bei seiner örtlichen Genossenschaft, die über seine Kreditwürdigkeit und Zuverlässigkeit stets hinreichend informiert ist, da der Geschäftsbezirk der ländlichen Genossenschaften in der Regel auf die Ortschaft oder auf ein Kirchspiel beschränkt ist. In der Spar- und Darlehnskasse Raiffeisenscher Organisation, die lediglich ihren Mitgliedern Darlehn erteilt, findet der kleine und mittlere Grundbesitz volles Verständnis für die Eigenart seines Kreditbedarfs.

Ohne die Tendenz, sich erhebliche Ueberschüsse aus der Darlehnsvermittlung sichern zu wollen, sind diese Genossenschaften in der Lage, bei der Beurteilung der Kreditfähigkeit die persönlichen Eigenschaften und die individuellen Ver-

hältnisse des Darlehnsnehmers im weitesten Umfange würdigen zu können. Die genaue Prüfung des Darlehnszweckes wird hier manche unrentable Ausgabe verhindern, andrerseits für die Tilgung des Darlehns innerhalb angemessener Zeit die richtigen Normen finden lassen.

Wie erheblich die materiellen Vorteile sind, die der genossenschaftliche Zusammenschluß ermöglicht, geht daraus hervor, daß während der Zeit der Geldknappheit in den Jahren 1907 und 1908 die Spar- und Darlehnskassen trotz der ungünstigen Lage des Geldmarktes ihren Mitgliedern Kredite zugänglich machen konnten, deren Zinssatz zeitweise wesentlich niedriger als der Diskont- und Lombardsatz der Reichsbank war.

Dem Großgrundbesitz Westpreußens fehlt eine genossenschaftliche Organisation für den Betriebskredit, da naturgemäß hier die erste Vorbedingung für die gesunde Entwicklung genossenschaftlichen Lebens, die räumliche Begrenzung auf ein kleines Gebiet und die laufende gegenseitige Kontrolle durch die Genossen unmöglich ist. Dagegen findet der Großgrundbesitz den von ihm benötigten Betriebskredit bei den zahlreichen, im Laufe der letzten zwei Dezennien entstandenen Niederlassungen der in den drei östlichen Provinzen domizilierenden Kreditbanken, der Danziger Privat-Actien-Bank, der Norddeutschen Creditanstalt und der Ostbank für Handel und Gewerbe, ferner bei dem Zweiginstitut der Westpreußischen Landschaft, der Bank der Westpreußischen Landschaft, und einer Reihe solider Bankfirmen zu Bedingungen, wie sie der jeweiligen Lage des Geldmarktes und der Kreditwürdigkeit des Einzelnen entsprechen.

Ist somit für die Organisation des Personalkredits heute auch in der Provinz Westpreußen in genügendem Maße gesorgt, so trifft dies in bezug auf den ländlichen Real- bezw. Immobiliarkredit, wenigstens für den kleinbäuerlichen Grundbesitz, nicht in gleichem Maße zu.

Der Bedarf an Besitzkredit wird stets, der an Anlagekredit in der Regel in der Form des Immobiliarkredits befriedigt werden müssen.

Die für die Zwecke des Besitzkredits aufgenommenen Beträge wird der Landwirt nur in Ausnahmefällen während der Dauer des Besitzes vollständig zurückzahlen, meistens wird er neben den Zinsen nur kleine Abschlagszahlungen leisten können.

Für Anlagekredite ist eine konsequent durchgeführt Tilgung unbedingt erforderlich. Hier sollte die vollständige Rückzahlung mindestens innerhalb einer der Dauer der Anlage (der Haltbarkeit der Bauten, Drainagen usw.) entsprechenden Zeit erfolgen. Die Rückzahlung in größeren Raten wird hier auch dadurch ermöglicht, daß infolge der Meliorationen und sonstigen nachhaltigen Verbesserungen des Grundstücks höhere Erträge erzielt werden und die Abnutzung zu den Produktionskosten gehört. Die Vernachlässigung dieser eigentlich selbstverständlichen Regel führt in der Praxis häufig dazu, daß eine Anlage verbraucht und erneuerungsbedürftig ist, bevor der früher hierfür aufgenommene Kredit getilgt worden ist. Die unvermeidlichen Folgen einer derartig planlosen Kreditwirtschaft kommen, wie später zu zeigen sein wird, in der steigenden Verschuldung zum Ausdruck.

Nicht minder wichtig ist es, daß dem Landwirt Gelegenheit gegeben wird, die kontrahierten Besitzschulden allmählich zu tilgen. Wenn er auch nicht die Verpflichtung übernehmen kann, auf Restkaufgelder und Erbschaftsschulden große Teilbeträge abzuzahlen, so wird und muß es ihm dennoch möglich sein, aus den Wirtschaftsüberschüssen durch jährliche Amortisationsraten seine Verbindlichkeiten allmählich abzubürden.

Demnach wird diejenige Organisation des Immobiliarkredits am besten ihren Zweck erfüllen, die den Anforderungen der Landwirtschaft — unkündbare, billige

Amortisationsdarlehen zu gewähren — am vollkommensten genügt.

In der vorliegenden Arbeit soll nun untersucht werden, wie sich in der Provinz Westpreußen die Organisation des ländlichen Immobiliarkredits im Zusammenhange mit der fortschreitenden Hebung der landwirtschaftlichen Produktion gestaltet hat, in welchem Umfange die oben erwähnten prinzipiellen Anforderungen durch die vorhandenen Kreditinstitute erfüllt werden und nach welcher Richtung hin die vorhandenen Einrichtungen verbesserungsfähig sind. Wir verstehen dabei unter Immobiliarkredit lediglich Anlage- und Besitzkredit, der durch Hypothek oder Grundschuld gesichert ist, scheiden aber den anormalen Fall aus oder berücksichtigen ihn nur nebensächlich, daß Betriebskredit oder gar Konsumptivkredit durch Hypothek sichergestellt wird.

§ 2. Statistik des Immobiliarkredits in der Provinz Westpreußen.

Wenn die Hergabe von Bodenkredit für die als Darlehnsgeber auftretende juristische oder physische Person der eigentliche Zweck ihrer wirtschaftlichen Betätigung ist, sprechen wir von einem organisierten Immobiliarkredit oder Anstaltskredit, dagegen liegt ein unorganisierter oder unvollkommen organisierter Immobiliarkredit vor, wenn die Kreditgewährung nur nebensächlich bei der Ausübung einer sich auf andere Gebiete erstreckenden Haupttätigkeit auftritt.

Zu den Instituten des organisierten oder Anstaltskredits zählen wir:

1. die staatlichen, provinziellen und kommunalen Bodenkredit-Institute,
2. die auf öffentlichrechtlicher, genossenschaftlicher Basis entstandenen landschaftlichen Institute,

3. die auf rein kapitalistischer Grundlage begründeten Hypothekenbanken.

Bei allen diesen Instituten ist die Beleihungstätigkeit die zentrale Aufgabe derselben. Beim unorganisierten Immobiliarkredit dagegen, wie er von Privatpersonen, Sparkassen, Stiftungen und Versicherungsanstalten hergegeben wird, erfolgt die Beleihung von Immobilien nur zu dem Zweck, um Spareinlagen, Prämien, Beiträge oder sonstige Kapitalien für längere Zeit sicher anzulegen. Ein prinzipieller Unterschied dieser beiden Gruppen von Darlehnsgebern liegt schon darin, daß sich der organisierte Anstaltskredit den Bedürfnissen und berechtigten Wünschen des Darlehnsnehmers nach Möglichkeit anpaßt, während beim unorganisierten oder unvollkommen organisierten Bodenkredit der Darlehnsnehmer diejenigen Bedingungen annehmen muß, unter denen der Gläubiger aus Gründen, die in der Eigenart seiner Privatwirtschaft liegen, den Kredit anbieten kann.

Nach einer von v. Altrock veranstalteten Untersuchung betrug der Anteil der verschiedenen Darlehnsgeber an der Verschuldung des ländlichen Grundbesitzes in der Provinz Westpreußen im Jahre 1902:

	in Millionen Mark	in Hundertteilen der Gesamtverschuldung
Landschaften- u. provinz. Grundkreditinstitute	237,40	25,0
Oeffentl. Sparkassen	26,36	2,8
Hypothekenbanken	55,50	5,9
Ländliche Kreditgenossenschaften	13,40	1,4
Andere Darlehnsgeber, insbesondere das Privatkapital	615,94	64,9
	948,60	100,0[1]

1. Dr. v. Altrock, Der landwirtschaftliche Kredit in Preußen. Berlin 1906, S. 2.

Wir werden zu untersuchen haben, bei welcher Gruppe von Darlehnsgebern die Interessen des landwirtschaftlichen Unternehmers, der Immobiliarkredit in Anspruch nehmen muß, am besten gewahrt werden.

Die ländlichen Kreditgenossenschaften, deren Anteil an der Verschuldung in Westpreußen 13,40 Millionen Mark, d. i. 1,4 % der Gesamtverschuldung, beträgt, scheiden dabei aus. Diese dienen in erster Linie dem Betriebskredit, dessen Befristung sich im einzelnen Falle nach dem Verwendungszweck und der Leistungsfähigkeit des Schuldners richtet. Je nach der Kreditwürdigkeit des Darlehnsnehmers und der Dauer der Rückzahlungsperiode werden diese Kredite gegen Eintragung einer Sicherungshypothek oder in der Form des Personalkredits, meistens unter gleichzeitiger Bürgschaft von Genossenschaftsmitgliedern, gewährt. Der bei den Genossenschaften streng durchgeführte Tilgungszwang hat seine erzieherische Wirkung besonders auf die bäuerliche Bevölkerung nicht verfehlt und vielfach erst das Verständnis für eine planmäßige Schuldentilgung geweckt.

I.

Der unorganisierte Immobiliarkredit.

§ 3. Privatkapitalisten als Hypothekengläubiger.

Das Privatkapital nimmt zwar in vorstehender Tabelle seinem Umfange nach (rund 65 % der Gesamtverschuldung) die erste Stelle ein, entspricht jedoch am allerwenigsten den von der Landwirtschaft in bezug auf die Unkündbarkeit, Billigkeit und Tilgungsmöglichkeit gestellten Anforderungen.

Die angegebenen Zahlen beweisen lediglich, wie wenig die bestehende Organisation des Bodenkredits die Voraussetzungen einer gesunden Kreditwirtschaft erfüllt.

Selbst wenn der Privatkapitalist mit Rücksicht auf die absolute Sicherheit seines Kapitals sich mit demselben niedrigen Zinssatz, wie die Kreditanstalten begnügt[1], kann er fast nie dem Verlangen nach Unkündbarkeit nachkommen; er will und kann seine Mittel nicht für unabsehbare Zeit festlegen. Für den Fall späteren Erbganges, veränderter Konjunkturen im Wirtschaftsleben muß er sich und seinen Erben die Möglichkeit vorbehalten, sein Kapital anders und zu günstigeren Bedingungen anzulegen. Er wird sich daher stets die Möglichkeit der Kündigung vorbehalten müssen und höchstens bei pünktlicher Zinszahlung die Kündbarkeit für einige Jahre ausschließen.

---

1. Die deutsche Bauernbank in Danzig hat bei der Regulierung der Hypotheken ländlicher Grundstücke einen durchschnittlichen Zinsfuß von 4,5 v. H. ermittelt. (Drucksachen der Deutschen Bauernbank III.)

In jedem Fall bleibt der Hypothekenschuldner in einer dauernden Unsicherheit und Abhängigkeit, da erfahrungsgemäß von dem Recht der Kündigung gerade dann Gebrauch gemacht wird, wenn eine vorübergehende Geldknappheit den Zinsfuß steigert. Trotzdem gibt es eine ganze Reihe von Fällen, in denen — solange es an gemeinwirtschaftlichen Kreditinstituten fehlt, die den ganzen Bedarf an Immobiliarkredit befriedigen können und wollen — das Privatdarlehn die einzige überhaupt mögliche Form des Immobiliarkredits bleiben wird.

Es ist dieses zunächst derjenige Teil, der von Sparkassen und den Anstalten des organisierten Kredits, deren Beleihungshöhe durch gesetzliche oder statutarische Bestimmungen auf $^1/_2$ bis höchstens $^2/_3$ eines vorsichtig ermittelten Taxwertes bemessen ist, nicht mehr befriedigt werden kann, insbesondere also die meist außerhalb mündelsicherer Grenzen liegenden Restkaufgelder und Erbabfindungen.

§ 4. Sparkassen.

Wesentlich besser als das Privatkapital erfüllt der Hypothekenkredit der Sparkassen die Forderung der Billigkeit, teilweise auch die der Unkündbarkeit und Tilgungspflicht der von diesen ausgeliehenen Hypothekardarlehen.

Streng genommen, können Sparkassen, da ihre Betriebsmittel sich aus kündbaren Spareinlagen zusammensetzen, keinen unkündbaren Kredit hergeben. Erfahrungsgemäß wird jedoch auch in Zeiten von Geldkrisen und beunruhigenden politischen Ereignissen nur ein kleiner Teil der Spareinlagen abgefordert, so daß, unbeschadet der Liquidität der Sparkasse, in angemessenem Rahmen ein Teil der ausstehenden Hypothekardarlehen als unkündbarer Amortisationskredit ausgeliehen werden kann.

Von den Beständen in öffentlichen Sparkassen der Provinz Westpreußen waren im Rechnungsjahr 1906[1] in dem Regierungsbezirk Danzig 10 250 820 M. = 11,53 %, im Regierungsbezirk Marienwerder 21 308 240 M. = 22,05 % der Spareinlagen in ländlichen Hypotheken, davon 895 322,78 M. (8,73 % von 10 250 820 M.) bezw. 5 833 891,38 M. (27,38 % von 21 308 240 M.) in Amortisationshypotheken angelegt.

Die teilweise sehr hohen Ueberschüsse, welche die Sparkassen erzielen, deuten darauf hin, daß das gemeinnützige Prinzip häufig außer acht gelassen wird.

Wie später zu zeigen sein wird, ist der Hypothekarkredit der westpreußischen Sparkassen vielfach auch zu teuer. Diesem Uebel würde sich leicht abhelfen lassen, wenn die Garantiegemeinden darauf verzichten wollten, für ihre Zwecke möglichst hohe Gewinne aus den Sparkassen zu erzielen.

§ 5. Stiftungen.

Die Stiftungen als Darlehnsgeber gewähren regelmäßig, wenn auch nicht unkündbare Amortisationsdarlehen, so doch feste Darlehen, deren Kündigung bei pünktlicher Zinszahlung auf eine Reihe von Jahren seitens des Darlehnsgebers ausgeschlossen ist. Da es sich hier um die dauernde Festlegung innerhalb mündelsicherer Grenzen handelt und die Gläubigerin nur das eine Interesse hat, im gesicherten Genuß der vereinbarten Zinsen zu bleiben, so ist der Darlehnsnehmer wohl ausnahmslos dagegen geschützt, daß eine vorübergehende Veränderung des Geldmarktes zu seinem Nachteil ausgebeutet wird.

Beleihungen aus Stiftungs- speziell aus Kirchenvermögen

---

1. Zeitschrift des Königl. Preußischen Statistischen Landesamts, 48. Jahrgang. Berlin 1908. G. Evert, Die Preußischen Sparkassen im Rechnungsjahr 1906 S. 228—230.

werden vorzugsweise von dem kleinen Grundbesitz in Anspruch genommen.

Soweit der Zinsfuß entsprechend billig ist und durch eine vereinfachte Abschätzung kostspielige Taxen vermieden werden, liegen gegen die Inanspruchnahme derartiger Kredite, da die Darlehnssumme die Grenze mündelsicherer Beleihung nicht überschreitet, keine wesentlichen Bedenken vor, vorausgesetzt, daß der Grundstückseigentümer durch nicht zu kurz bemessene Kündigungsfristen gegen die Gefahren einer plötzlichen und unzeitgemäßen Kündigung hinreichend gesichert ist.

Auf die Möglichkeit einer planmäßigen Tilgung muß allerdings bei Stiftungsdarlehen meistens verzichtet werden, da derartige Korporationen in der Regel nur über einen einfach organisierten Verwaltungsapparat verfügen und oft nicht in der Lage sind, kleine Kapitalsrückzahlungen dem Stiftungszweck entsprechend wieder anlegen zu können.

Da es sich hier stets um erststellige Hypothekendarlehen handelt, hinter welchen oft noch höher verzinsliche Privatdarlehen eingetragen sind, wird es für den Grundstückseigentümer zweckmäßiger sein, mit der Abzahlung der Nachhypotheken zu beginnen. Der Mangel der Tilgungsmöglichkeit wird daher von dem Darlehnsnehmer nicht als wesentlicher Nachteil empfunden werden. Notwendig ist allerdings, daß dem Grundstückseigentümer auch nach Ablauf des Zeitraumes, für welchen die Kündigung vertragsmäßig völlig ausgeschlossen ist, eine nicht zu kurz bemessene Kündigungsfrist gestellt wird, damit er Zeit hat, für dieses Darlehn anderweitigen Ersatz zu suchen.

§ 6. Versicherungsgesellschaften als Dahrlehnsgeber.

In weit größerem Umfange als die Stiftungen wären die Versicherungsgesellschaften in der Lage, dem Bedürfnis der

Landwirtschaft nach unkündbarem billigen Amortisationskredit entsprechen zu können. Bei allen Zweigen der staatlichen, wie der privaten Versicherung werden große Summen für eine lange Reihe von Jahren festgelegt. So betragen die Kapitalsanlagen der deutschen Lebensversicherungsgesellschaften mehr als 3,6 Milliarden Mark, hiervon sind mehr als 85 % in Hypotheken angelegt[1].

Erfahrungsgemäß wenden die Versicherungsgesellschaften ihre Hypothekendarlehen fast ausschließlich dem städtischen Grundbesitz zu. Die Gründe hierfür mögen wohl darin zu suchen sein, daß bei städtischen Beleihungen höhere Zinssätze erzielt werden, und daß es den Versicherungsgesellschaften an geeigneten Taxorganen fehlt, die eine zuverlässige Abschätzung der ländlichen Grundstücke gewährleisten.

Von den Landesversicherungs-Anstalten sind zurzeit mehr als $1^1/_2$ Milliarden Mark[2] zinsbar angelegt, seitens der Landesversicherungsanstalt Westpreußen am 31. 12. 1907 9 924 944,85 M. in Wertpapieren und 6 247 839,27 M. in Hypotheken und Forderungen an Gemeinden, Korporationen, rechtsfähige milde Stiftungen, gemeinnützige Bauvereine sowie an einzelne Arbeitgeber innerhalb des Bezirkes der Landesversicherungs-Anstalt Westpreußen.

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen[3] ist die Anlage eines Teiles des Vermögens der Landesversicherungs-

---

1. Statist. Jahrbuch für das Deutsche Reich, Berlin 1909 S. 350.

2. Amtliche Nachrichten des Reichs-Versicherungsamts 1909 Heft 2 (S. 290).

Ende Dezember 1907 betrug das Vermögen der 41 Versicherungsträger der Alters- und Invaliditätsversicherung

M. 1 409 813 737,10;

das der Landesversicherungsanstalt Westpreußen:

M. 18 236 340,09.

3. §. 129 des Ges. v. 13. 7. 1899. Reichs-Ges.-S. 1899 S. 453.

Anstalten „für solche Veranstaltungen, welche ausschließlich oder überwiegend der versicherungspflichtigen Bevölkerung zugute kommen", zulässig, falls der Darlehnsnehmer, unter Ausschluß jeglichen pekuniären Nebengewinnes, lediglich gemeinnützige Zwecke verfolgt. Abgesehen von Bauvereinen wird hiermit auch dem Großgrundbesitz Gelegenheit geboten, sich die Fonds der Landesversicherungsanstalt zum Bau von Arbeiterhäusern oder von Arbeiterkolonien nutzbar zu machen. Bei dem immer dringender werdenden Leutemangel ist hier ein Weg gegeben, eine neue Arbeitsverfassung zu entwickeln, um der Landflucht zu steuern und dem Großgrundbesitz die erforderlichen Arbeitskräfte zu erhalten. Aus sozialpolitischen Gründen werden von der Landesversicherungsanstalt vorzugsweise solche Häuser beliehen, in denen jede Wohnung mindestens aus 3 Räumen (Stube, Kammer und Küche) besteht.

Die Darlehen werden über die mündelsichere Grenze hinaus bis zu drei Vierteilen des Grundstückswertes gewährt. Die Ermittelung desselben erfolgt auf Grund einer Taxe der Westpreußischen Feuersozietät, bei der die Gebäude gegen Feuersgefahr versichert sein müssen.

Diese Darlehen werden durch erststellige Hypothek in Höhe der Forderung oder als Reallast oder Rentenschuld in Höhe des für die Verzinsung und Tilgung des Kapitals erforderlichen Betrages sichergestellt, sind mit mindestens 3 % jährlich zu verzinsen und mit mindestens 1 % unter Zuwachs der ersparten Zinsen zu amortisieren.

Die Landesversicherungsanstalt behält sich das Recht vor, das Darlehn zu kündigen, falls die Sicherheit desselben gefährdet ist. Das Darlehn ist sofort fällig, wenn das beliehene Grundstück abweichend von dem ursprünglich vereinbarten Zweck an andere als dem Invalidenversicherungsgesetz unterliegende Personen verkauft oder nicht mehr in

gemeinnütziger Absicht der versicherungspflichtigen Bevölkerung zur Verfügung gestellt wird[4].

Von dieser für die Entwicklung der ländlichen Wohlfahrtspflege, besonders auf dem Gebiet der Herstellung gesunder Arbeiterwohnungen, so wichtigen Darlehnsquelle wird, wohl in Unkenntnis der einschlägigen Bestimmungen, von den westpreußischen Landwirten noch viel zu wenig Gebrauch gemacht.

Nach dem Geschäftsbericht der Landesversicherungsanstalt Westpreußen waren bis Ende 1907 nur 5 Darlehen über zusammen 22600 M. an Landwirte erteilt, während der Gesamtbetrag der Anlagen in Hypotheken und Forderungen an Korporationen usw., wie auf Seite 16 angegeben,

M. 6 247 839,27 betrug.

Um die Benutzung dieses Kredits zu erleichtern, hat der General-Landtag der Westpreußischen Landschaft vom 15. und 16. 11. 1906 beschlossen, die General-Landschafts-Direktion zu bevollmächtigen, von Fall zu Fall derartigen Geldrenten der Landesversicherungsanstalt den Vorrang vor dem Pfandbriefdarlehen einzuräumen[5].

---

4. Bedingungen für die Gewährung von Baudarlehen aus den Beständen der Landesversicherungsanstalt Westpreußen vom 21. 3. 1907.

5. Ges.-S. 1907 S. 523 ff.

II.

Der organisierte Immobiliarkredit.

§ 7. Allgemeine Uebersicht.

Die eigentlichen Bodenkreditanstalten, die bankmäßig eingerichteten und verwalteten Institute des organisierten Immobilienkredits, gliedern sich nach dem Charakter des Verbandes, der die Haftung für die Erfüllung der von diesen Kreditanstalten eingegangen Verbindlichkeiten übernimmt, in drei Gruppen, je nachdem diese Haftung

1. vom Staat oder einer kommunalen Körperschaft,
2. von einer genossenschaftlichen Vereinigung der Landwirte eines räumlich abgegrenzten Bezirks, oder
3. von in Aktiengesellschaften oder Kommandit-Gesellschaften auf Aktien vereinigten Kapitalisten getragen wird.

Allen diesen Instituten ist gemeinsam, daß für sie die Hergabe von Bodenkredit Selbstzweck ist; was sie trennt, ist der Umstand, daß hierbei entweder das Interesse des Gläubigers oder das des Schuldners in den Vordergrund gerückt wird.

Die staatlichen und kommunalen Bodenkreditinstitute basieren auf dem Prinzip der Kostendeckung. Ihre volkswirtschaftliche Aufgabe ist, den Interessenten ihren Kredit innerhalb vorsichtig festgestellter Grenzen so billig, wie es die Lage des Geldmarktes zuläßt, zugänglich zu machen. Ueberschüsse werden in der Regel nur soweit erstrebt, als sie zur Bestreitung der Verwaltungskosten und zur Schaffung

von Reservefonds für die Deckung möglicher Verluste an Kapital, Zinsen und Kosten erforderlich sind. Die Sicherheit der von diesen Anstalten ausgegebenen Inhaberschuldverschreibungen beruht in der Hauptsache auf dem Kredit des Staates oder des betr. Selbstverwaltungskörpers.

Bei den auf öffentlichrechtlicher Basis beruhenden, genossenschaftlich organisierten Bodenkreditanstalten, den sogenannten Landschaften, steht das Bestreben im Vordergrund, den beteiligten Grundbesitzern den benötigten Bodenkredit zu möglichst günstigen Bedingungen durch Ausgabe von Pfandbriefen zu beschaffen. Im allgemeinen wird hier das Prinzip verfolgt, vom Darlehnsnehmer nur denjenigen Zins zu erheben, den die Pfandbriefgläubiger genießen. Zur Deckung der Verwaltungskosten wird, solange das Institut noch nicht über ausreichende Fonds verfügt, ein mäßiger Zuschlag gefordert. Um für Verluste, die erfahrungsgemäß auch bei einem, nach solidesten Grundsätzen geregelten Beleihungsverfahren sich nicht völlig vermeiden lassen, Deckung zu schaffen, ist die Bildung von Sicherheits- und Reservefonds erforderlich, zu welchen die beteiligten Darlehnsnehmer, außer den Zinsen und etwaigen Abschlagszahlungen, Beiträge in Form von Zinszuschlägen zu entrichten haben.

Da jedes Erwerbsinteresse bei den Landschaften ausgeschlossen ist, wird die effektive Höhe des Zinses lediglich vom Kurse der Pfandbriefe und dieser von der Wertschätzung abhängen, den der Pfandbrief als Anlagepapier auf dem Geldmarkt bezw. an der Börse genießt. Die Beleihung muß daher nach vorsichtig aufgestellten Normen erfolgen und sich innerhalb einer mäßig bemessenen Höchstgrenze halten, um den Pfandbriefen des Institutes in der Beurteilung des anlagesuchenden Publikums den Charakter eines absolut sicheren Wertpapieres zu erhalten.

Die in rein kapitalistischer Form, meistens als Aktiengesellschaften begründeten Hypothekenbanken sind

Erwerbsgesellschaften, die als solche naturgemäß in erster Linie das Interesse der Aktionäre wahrzunehmen haben.

Für die Sicherheit der von ihnen ausgegebenen Pfandbriefe haften neben den erworbenen Hypothekenforderungen das Aktienkapital und die zurückgelegten Reserven. Die Darlehnsnehmer übernehmen nur die Verpflichtung zur Verzinsung und Rückzahlung der auf ihren Grundstücken eingetragenen Hypothekenschuld. Das Risiko etwaiger Ausfälle wird hier von den Aktionären getragen, die schon aus diesem Grunde Anspruch auf einen Unternehmergewinn in Form der Dividende haben, der höher als der Zinsfuß der auf Grund der Hypothekenforderungen ausgegebenen Pfandbriefe sein muß.

Für den ländlichen Immobiliarkredit in der Provinz Westpreußen kommen in Frage:

aus der Gruppe I (Staatliche bezw. kommunale Bodenkreditinstitute) die

Westpreußische Provinzial-Hilfskasse in Danzig,

aus der Gruppe II (Oeffentlichrechtliche Korporationen auf genossenschaftlicher Grundlage) die

Westpreußische Landschaft — für den Ritterschaftlichen Grundbesitz — und die Neue Westpreußische Landschaft für den vom Verbande der Westpreußischen Landschaft ausgeschlossenen nichtadligen größeren und den bäuerlichen Besitz.

aus der Gruppe III (Hypothekenbanken) die

Preußische Central-Bodenkredit-Actien-Gesellschaft, Berlin, welche allein von etwa 40 in Deutschland domizilierenden Hypothekenbanken in beachtenswertem Umfange den ländlichen Hypothekarkredit in der Provinz Westpreußen pflegt.

§ 8. Die Westpreußische Provinzial-Hilfskasse.

Anläßlich der Teilung der Provinz Preußen am 1. 4. 1878 wurden bei der Vermögensauseinandersetzung zwischen

den beiden neuen Provinzen Ost- und Westpreußen von dem bisher gemeinsamen Vermögensbestand der Provinzial-Hilfskasse der Betrag von 665 210,— M.
des Provinzial-Meliorationsfonds 161 105,10 M.
zusammen 826 315,10 M.
dem Provinzial-Verband von Westpreußen als Stammkapital für die neubegründete Westpreußische Provinzial-Hilfskasse überwiesen. Die weiteren Betriebsmittel zur Erfüllung der von der Hilfskasse übernommenen Aufgaben werden durch Emission von Provinzial-Anleihescheinen beschafft[1].

Am Schlusse des Rechnungsjahres 1908 waren, abzüglich der älteren, höher verzinslichen und durch Konvertierung getilgten Emissionen, Anleihescheine von 21 000 000,— M.
(abzüglich der inzwischen durch Rückzahlung getilgten) 2 903 600,— M.
im Gesamtbetrage von 18 096 400,— M.[2]
im Umlauf.

Im Gegensatz zu den Hypothekarkrediten der Sparkassen, Hypothekenbanken und Landschaften ist die Darlehnsgewährung der Provinzialhilfskasse stets an einen bestimmten Verwendungszweck gebunden; insbesondere sollen aus den Fonds derselben Darlehen zur Gründung und Erweiterung von Provinzialanstalten, von gemeinnützigen Einrichtungen und Anstalten der kommunalen Verbände, Stiftungen, Korporationen und öffentlichen Genossenschaften hergegeben werden. Auch die Gewährung von Meliorationskrediten an einzelne Grundbesitzer ist im Reglement vorgesehen, jedoch haben bisher, da die Sicherstellung der empfangenen Darlehen innerhalb mündelsicherer Grenzen erfolgen muß und die Beleihung nur in Ausnahmefällen über die landschaftlichen Darlehnsgrenzen hinausgeht, Einzel-

1. Revid. Reglement der Westpreußischen Provinzialkasse von 1889.
2. Laut Mitteilung der Provinzial-Verwaltung der Provinz Westpreußen vom 29. 7. 1909.

personen nur in ganz geringfügigem Umfange von dem Meliorationskredit der Provinzialhilfskasse Gebrauch gemacht.

Wie aus der Jahres-Rechnung für den Provinzialhilfskassen- und Meliorationsfonds für 1906 hervorgeht, betrug der Bestand an ausstehenden Forderungen am Schlusse des Rechnungsjahres 1906:

	Ursprünglicher Darlehnsbetrag M.	Jetziger Darlehnsbetrag (Ende 1906) M.
	22 780 804,—	18 348 314,91
Diese Summe verteilt sich:		
auf Gemeinden	1 392 242,50	754 295,08
auf Genossenschaften, Gesellschaften u. Stiftungen	1 221 880,—	851 254,45
auf Korporationen	20 150 981,50	16 732 753,17
auf Privatpersonen	15 700,—	10 212,21
	22 780 804,—	18 348 514,91[3]

Die Darlehen sind der Westpreußischen Provinzialhilfskasse, soweit 4 %ige Anleihescheine ausgegeben werden, seitens der Kreise und des Provinzialverbandes mit 4 %, von Gemeinden, Genossenschaften und Privatpersonen mit $4^1/_4$ % zu verzinsen und je nach dem Verwendungszweck jährlich mit 1 bis 3 Prozent zu tilgen.

Bei Darlehen an kommunale Verbände, sowie an Stiftungen, Korporationen und öffentliche Genossenschaften kann von einer Sicherstellung Abstand genommen werden, wenn die Leistungsfähigkeit der Darlehnsnehmer durch amtliche Bescheinigung nachgewiesen wird.

Bei besonders nützlichen, von Genossenschaften oder von einzelnen Grundbesitzern ausgeführten Meliorationen,

3. Verwaltungsbericht der Provinz Westpreußen für das Rechnungsjahr 1907, Danzig 1908, Anlage I S. 152.

Tabelle 3.

Inanspruchnahme der Provinzial-Hilfskassen-Fonds in den Jahren 1880—1908.

Darlehnsnehmer	1880		1890		1900		1905		1908	
	Anzahl	Betrag der Darlehen	Anzahl	Betrag der Darlehen	Anzahl	Betrag der Darlehen	Anzahl	Betrag der Darlehen	Anzahl	Betrag der Darlehen
a. Provinzialverband der Provinz Westpreußen	—		2	3 082 310 81	6	13 336 262 22	34	16 673 808 61	40	16 646 954 31
b. Landkreise	6	664 088 74	1	16 399 95	—	— —	—	— —	1	193 000 —
c. Stadtkreise	—	— —	—	— —	—	— —	—	— —	—	— —
d. sonstige Stadtgemeinden	19	567 824 53	18	201 759 40	15	136 047 86	13	101 532 85	7	84 115 11
e. Landgemeinden	72	742 455 46	120	518 397 79	186	832 140 25	142	413 825 28	99	289 640 81
f. Genossenschaften, Kirchengemeinden, Korporationen, wohltätige Anstalten usw.	43	1 051 673 88	57	972 293 13	68	903 454 26	77	1 068 912 76	67	1 203 590 19
g. Privatpersonen	8	149 698 54	5	70 209 29	8	43 329 61	3	13 344 21	2	9 572 57
in Sa.	148	3 175 741 15	203	4 861 370 37	283	15 251 234 20	269	18 271 423 71	216	18 426 872 99

Nach Mitteilungen des Herrn Landeshauptmann der Provinz Westpreußen v. 26. I. 1910.

die zugleich geeignet sind, vorbildlich und anregend auf die Hebung der Landeskultur zu wirken, können günstigere Darlehnsbedingungen, unter Umständen auch aus speziellen Fonds der Provinz zeitweiliger Erlaß der Zins- und Amortisationsbeträge gewährt werden[4].

Sobald es sich um gemeinnützige Ent- bezw. Bewässerungsanlagen mehrerer Personen handelt, wird die Kapitalbeschaffung am besten und billigsten in der Weise durchgeführt werden, daß die Interessenten den Antrag auf Errichtung einer öffentlichen Genossenschaft stellen[5]. In diesem Falle kam die Sicherheitsleistung für den bei der Provinzialhilfskasse in Anspruch zu nehmenden Kredit unterbleiben, da die Beiträge zu einer derartigen Genossenschaft den Charakter öffentlicher Abgaben und damit ein gesetzliches Vorzugsrecht vor allen grundbuchamtlich eingetragenen Lasten haben.

Beifolgende Tabelle 3, welche eine Uebersicht über die steigende Inanspruchnahme der Westpreußischen Provinzial-Hilfskasse gestattet, zeigt, daß Ende 1908 rund 90 % (16 646 954,31 M. von 18 426 872,99 M.) ihrer Fonds für die Zwecke des Provinzialverbandes in Anspruch genommen werden, daß auf die öffentlichen Genossenschaften, Korporationen usw. etwa 7 %, auf die Privatpersonen bewilligten Darlehen nur 0,05 % des Gesamtbetrages entfallen. Die Darlehen der Provinzial-Hilfskasse an Einzelpersonen müssen gemäß den reglementarischen Bestimmungen sicher gestellt werden. Dieses erfolgt bei ländlichen Grundstücken durch hypothekarische Eintragung innerhalb der ersten zwei Drittel des von einer Kommission festgestellten Wertes.

Solange die Provinzialhilfskasse für ihre Kreditbewilli-

---

4. Rev. Reglement für die Verwaltung der Westpreußischen Provinzialhilfskasse von 1889.

5. Preußisches Gesetz vom 1. 4. 1879, betreffend die Bildung von Wassergenossenschaften (GS. 1879, S. 297).

§§ 16—18 des Reglements v. 29. 4. 1889.

gung die landschaftlichen Taxen benutzt oder ihre eigenen Wertfeststellungen auf den landschaftlichen Abschätzungsgrundsätzen aufbaut, ist eine erhöhte Inanspruchnahme für die oben angegebenen Zwecke seitens der westpreußischen Landwirte kaum zu erwarten, da ein sehr großer Teil der westpreußischen Landwirte zu hoch verschuldet ist, um die Eintragung innerhalb der geforderten Sicherheitsgrenze ermöglichen zu können. Um hier Abhilfe zu schaffen und damit der Landwirtschaft produktiven Kredit für Meliorationszwecke, also für Verbesserungen des Wirtschaftsbetriebes im weitesten Sinne zuzuführen, müßte die Provinzialhilfskasse ihre Abschätzungen modernen Verhältnissen anpassen, auf dem Ertragswert beruhende Taxen zugrunde legen. Auch über die reglementarisch geforderte Sicherheitsgrenze von zwei Drittel des Wertes hinaus, könnte die Hergabe von Anlagekrediten unter der Bedingung erfolgen, daß eine leistungsfähige Genossenschaft die Bürgschaft für die mit dem Schuldner vereinbarten Jahresleistungen übernimmt. Sache der betreffenden Genossenschaft wäre es dann, in jedem Einzelfall das vorliegende Risiko genau zu prüfen und durch sorgfältige Ueberwachung der Wirtschaftsführung des Schuldners sich nach Möglichkeit gegen eine etwaige Inanspruchnahme aus der Bürgschaft zu schützen.

Bei der Westpreußischen Provinzialverwaltung bestehen außer dem bisher besprochenen Provinzialhilfskassen- und Meliorationenfonds noch zwei weitere Fonds:

1. Der sogenannte ordentliche Meliorationenfonds. Dieser wird mit einem jährlich in den Etat der Provinzialverwaltung eingestellten Betrage von 60000 M. dotiert und vorzugsweise zu Beihilfen für Genossenschaften zur Ausführung von Flußregulierungen, Ent- und Bewässerungen bis zur Höhe von ein Viertel der Anschlagsumme verwendet.

2. Der außerordentliche Meliorations-

fonds, welcher zur Unterstützung genossenschaftlicher Unternehmungen und kleinerer Grundbesitzer bei der Vornahme von Meliorationen bestimmt ist, soll insbesondere auch die Durchführung von Drainagen und von Entwässerungsarbeiten unterstützen, welche infolge der genossenschaftlichen Meliorationen für die einzelnen Genossenschaftsmitglieder notwendig werden. Auch zur Verbesserung und Erweiterung bestehender, sowie zur Wiederherstellung durch höhere Gewalt zerstörter Anlagen können aus den Mitteln dieses Fonds, für welchen jährlich 96 000 M. im Etat ausgeworfen werden, Beihilfen gewährt werden[6].

Wenn demnach auch die Provinzialhilfskasse nach den geltenden Bestimmungen für den Meliorationskredit der einzelnen Landwirte nur in bescheidenem Maße sorgen kann, so werden doch durch die aus den genannten Fonds fließenden Mittel gerade dem kleineren Grundbesitz beträchtliche Unterstützungen gewährt und die Durchführung genossenschaftlicher Meliorationen in erheblichem Umfange gefördert.

§ 9. Hypothekenbanken.

Das Hypothekengesetz vom 13. 7. 1899 bezeichnet als Hypothekenbanken diejenigen Aktiengesellschaften und Kommanditgesellschaften auf Aktien, bei welchen der Gegenstand des Unternehmens in der hypothekarischen Beleihung von Grundstücken und der Ausgabe von Schuldverschreibungen auf Grund der erworbenen Hypotheken besteht[1].

Seit der Mitte des 19. Jahrhunderts litt die deutsche Landwirtschaft unter einer andauernd wachsenden Kreditnot. Die aufstrebende Industrie gab dem Kapitalisten Gelegenheit, seine Ersparnisse in Aktien von gewerblichen Unternehmungen, Eisenbahnen, Bergwerks- und Hüttenbetrieben mit

---

6. Vgl. Anm. 2.

1. § 1 des Ges. vom 13. 7. 1899. R.-Ges. Blatt No. 32 S. 375.

höherem Zinsnutzen, allerdings auch mit größerem Risiko als in landschaftlichen Pfandbriefen anzulegen.

Obwohl nun höher verzinsliche Pfandbriefe ausgegeben wurden, ging der Börsenkurs derselben dauernd zurück; die landschaftliche Organisation schien zu versagen. Ein großer Teil des westpreußischen Grundbesitzes war immer noch von der Aufnahme in die landschaftlichen Verbände ausgeschlossen, die aufnahmefähigen Grundstücke konnten nach den veralteten Abschätzungsgrundsätzen nur innerhalb einer außerordentlich engen Wertgrenze beliehen werden. Im Gegensatz zu den etwas schwerfällig und bürokratisch verwalteten Landschaften glaubte man von den nach freieren kaufmännischen Gesichtspunkten geleiteten Hypothekenbanken die gewünschte Erleichterung im Kreditverkehr erwarten zu dürfen.

In der Zeit von 1861—1872 entstanden in Deutschland etwa 20 Hypothekenbanken, die mit wenigen Ausnahmen heute noch ihre Tätigkeit ausüben. Ende 1909 bestanden in Deutschland 40 Hypothekenbanken, deren Pfandbriefausgabe mehr als 10,2 Milliarden Mark betrug gegenüber einem Bestand an Hypotheken- und Kommunaldarlehnsforderungen in Höhe von 10,7 Milliarden Mark.

Das Aktienkapital dieser 40 Hypothekenaktienbanken	
betrug am 31. 12. 1909 rund	784 351 000,— M.
die gesetzlichen Reserven	193 862 000,— „
die sonstigen Reserven	130 679 000,— „
das gesamte Garantiekapital	1 108 892 000,— M.

Trotz dieser enormen Ausdehnung ihrer Beleihungstätigkeit haben die Hypothekenbanken nur in geringem Maße die Erwartungen der deutschen Landwirtschaft erfüllt. Obwohl die bestehenden Hypothekenbanken fast sämtlich

---

2. Deutscher Oekonomist Robert Franz: Die Hypothekenbanken im Jahre 1909. Berlin 1910, S. 560 u. ff.

statutarisch berechtigt sind, sowohl ländliche wie städtische Grundstücke zu beleihen, liegt der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit doch nach wie vor auf dem Gebiet des städtischen Hypothekenkredits. Hauptsächlich wohl infolge der Schwierigkeit, zuverlässige und uninteressierte Vertrauensleute für die Abschätzung der zu beleihenden Grundstücke zu finden, haben die Hypothekenbanken vielfach bei ihren ländlichen Beleihungen erhebliche Verluste erlitten und sich infolgedessen in neuerer Zeit auf die Beleihung städtischer Grundstücke beschränkt, bei denen die Wertvermittlung wesentlich leichter ist.

Mit dem industriellen Aufschwung Deutschlands setzte ein ungeahntes Aufblühen der Städte ein. Die Auswanderung in überseeische Gebiete ließ merklich nach, dagegen wanderte nun der ländliche Bevölkerungsüberschuß in die Städte ab. Das Wohnungsbedürfnis der wachsenden Einwohnerzahl stellte gewaltige Anforderungen an den Kapitalmarkt, die zum größten Teile durch die Hypothekenbanken befriedigt wurden. Da außerdem beim städtischen Beleihungsgeschäft infolge der regen Nachfrage nach Hypothekarkredit relativ hohe Zinssätze gezahlt wurden, ist es erklärlich, daß die Beleihungstätigkeit der kapitalistisch organisierten Hypothekenbanken sich in steigendem Maße auf die Städte und namentlich auf die Großstädte konzentrierte.

Nach der S. 10 erwähnten Erhebung hatten 1902 sämtliche deutschen Hypothekenbanken 222 750 000 M. auf in Preußen gelegene ländliche Grundstücke ausgeliehen. Hiervon sind 192 Millionen Mark = 86 % in den östlichen Provinzen und 31 Millionen Mark = 14 % in den westlichen Provinzen Preußens investiert.

Von obigen 192 Millionen Mark entfallen 74 Millionen Mark auf die Provinz Posen und 56 Millionen Mark auf die Provinz Westpreußen. Rund 72 % der Gesamtanlage in ländlichen Hypotheken sind von der Preußischen

Central-Bodenkredit-Aktiengesellschaft, Berlin ausgeliehen[3].

Für den Zweck unserer Darstellung wird es daher genügen, wenn wir uns auf die Betrachtung der von diesem Institut entwickelten Beleihungstätigkeit beschränken.

Ende 1909 verteilte sich der Hypothekenbestand der Preußischen Central-Bodenkredit-Aktiengesellschaft auf

8 784 ländliche Hypotheken mit	210 850 724,53	M.
10 346 städtische Hypotheken mit	530 278 327,55	„
zus. 19 130 Hypotheken mit	741 129 052,08	M.

bezw. auf

16 931 Darlehen mit Amortisation	539 224 187,08	M.
2 651 Darlehen ohne Amortisation	201 904 865,—	„
zus. 19 130 Darlehen über	741 129 052,08	M.

Oertlich verteilen sich die registrierten Deckungshypotheken:

Auf d. Königreich Preußen:	694 740 244,34	M.
(Davon auf Berlin u. Vororte: 185 556 903,60 M.)		
Reichsland Elsaß-Lothringen	20 168 487,04	M.
Großherzogtum Baden	12 744 506,90	„
Großherzogtum Hessen-Darmstadt	8 301 534,50	„
Königreich Sachsen	3 994 805,20	„
4 andere Bundesstaaten	1 179 474,10	„
i. Sa.:	741 129 052,08	M.[4]

Genauere Angaben über die Verteilung des in ländlichen Hypotheken angelegten Betrages auf die einzelnen Provinzen waren leider nicht zu erhalten.

Unter der Voraussetzung, daß der für 1902 angegebene Anteil der Provinz Westpreußen annähernd derselbe ge-

3. Dr. v. Altrock, Der landwirtschaftliche Kredit in Preußen, Berlin 1906, S. 12—13.

4. Jahresbericht der Preuß. Central-Bodenkredit-A.-G. Berlin für 1909 S. 8 und ff.

blieben ist, dürfte der von der Preußischen Central-Bodenkredit-Aktiengesellschaft in der Provinz Westpreußen ausgeliehene Betrag für Ende 1909 auf etwa 65 Millionen Mark zu schätzen sein.

Nach dem Verwaltungsbericht für 1909/10 betrug der Darlehnsbestand der Westpreußischen Landschaft am 20. 5. 1910 125 556 355 M.
der der Neuen Westpreußischen Landschaft am 20. 5. 1910 195 539 800 „
i. Sa.: 321 096 155 M.

Die Preußische Central-Bodenkredit-Aktiengesellschaft hat mithin seit ihrer im Jahre 1870 erfolgten Gründung allein in Westpreußen einen Darlehnsbestand in Höhe von etwa 20 % des Pfandbriefumlaufs beider landschaftlichen Institute erworben.

Berücksichtigt man, daß der Kredit der Hypothekenbanken keinesfalls billiger, in der Regel sogar etwas teurer als der landschaftliche Pfandbriefkredit sein wird, so muß dieser Erfolg doppelt überraschen.

Die Gründe hierfür liegen hauptsächlich in der großzügig durchgeführten kaufmännischen Handhabung des Beleihungsgeschäfts.

Die genannte Hypothekenbank gewährt auf ländliche Grundstücke nur Amortisationsdarlehen, gibt dieselben nicht in Pfandbriefen, sondern in bar und setzt die Verzinsungs- und Tilgungsbedingungen nach der jeweiligen Lage des Geldmarkts und dem Kursstand ihrer Pfandbriefe fest. In der Regel wird die Zinsrate so normiert, daß dieselbe in den ersten 5 Jahren ganz für Zinsen, später einschließlich einer Tilgungsquote von $^1/_2$ % verrechnet wird, so daß der Darlehnsbetrag von da ab in $54^1/_2$ Jahren getilgt ist.

Berücksichtigt man, daß in der Provinz Westpreußen von etwa 28 400 landschaftlich beleihbaren Grundstücken am 20. 5. 1910 von der Neuen Westpreußischen Landschaft nur 10 059 Besitzungen mit 195 539 800 M. Pfandbriefdarlehen be-

liehen waren, so wird man zugeben müssen, daß hier noch ein sehr großes Feld für die Betätigung derjenigen Institute offen ist, die es sich zur Aufgabe gemacht haben, den teuren kündbaren Hypothekenkredit des Privatkapitals durch den billigeren, tilgungspflichtigen und unkündbaren Anstaltskredit zu ersetzen.

Von diesem Gesichtspunkt aus muß man es freudig begrüßen, daß die Preußische Central-Bodenkredit-Aktiengesellschaft, welche ländliche Grundstücke, wie erwähnt, nur mit unkündbaren Amortisationsdarlehen beleiht, sich in erheblichem Umfange an der Erreichung dieses Zieles beteiligt und sich auch dem kleineren Besitze nicht verschließt.

Der landschaftliche Kredit.

§ 10. Die Westpreußische Landschaft.

Mit der Begründung der preußischen Landschaften wurde der erste Versuch gemacht, die Individualhypothek durch den organisierten Kredit zu ersetzen. Das grundsätzlich Neue war, daß sich hier nicht mehr, wie bei der Einzelhypothek, Gläubiger und Schuldner unmittelbar gegenüberstanden, sondern, daß nun das Pfandbriefinstitut zwischen den Kapitalisten, der eine sichere Anlage sucht, und den Darlehnsnehmer trat. Bankmäßig organisiert, übernahmen die Landschaften die Prüfung des Unterpfandes und die Feststellung der zulässigen Beleihungshöhe, die Einziehung der Zinsen und die zwangsweise Beitreibung von Kapital und Zinsen, falls der Darlehnsnehmer seine Verpflichtungen nicht erfüllte. Der Kapitalist erhielt in den Pfandbriefen ein von der staatlichen Autorität mit dem Vorzug der Mündelsicherheit ausgestattetes Wertpapier, welches auf relativ niedrige Teilbeträge ausgestellt und jederzeit leicht realisierbar war. Da jedes der Landschaft zu verpfändende Gut nach vorsichtig aufgestellten Taxgrundsätzen abgeschätzt wurde, jedes

bewilligte Darlehn in einem angemessenen Verhältnis zu dem ermittelten Wert blieb und dem Pfandbriefinhaber außer dem Grundstück, auf welchem sein Pfandbrief gewissermaßen als Teilhypothek eingetragen war, die sämtlichen Fonds der Landschaft und die zum Kreditsystem verbundenen Güter der ganzen Provinz hafteten, so mußten diese neuen Pfandbriefe bald ein gesuchtes Anlagepapier werden. Durch die rege Nachfrage wurden die Landschaften in den Stand gesetzt, das Kreditbedürfnis des ständisch organisierten Großgrundbesitzes wesentlich billiger und besser zu befriedigen, als es bisher möglich gewesen war[1].

Organisation und Verwaltung. Seit ihrer Begründung im Jahre 1787 besteht die Westpreußische Landschaft aus den vier Landschafts-Departements Danzig, Bromberg, Schneidemühl und Marienwerder.

Innerhalb der gesetzlichen und statutarischen Grenzen wird die Landschaft durch ihre eigenen Organe:

1. die General-Landschafts-Direktion in Marienwerder,
2. die vier Provinzial-Landschafts-Direktionen,
3. den Engeren Ausschuß und
4. den General-Landtag

verwaltet.

Die Mitglieder dieser Verwaltungsorgane werden von den an der Landschaft Beteiligten aus ihrem eigenen Kreise gewählt; die Staatsaufsicht wird durch einen königlichen Kommissar, gewöhnlich durch den Oberpräsidenten der Provinz Westpreußen, ausgeübt. Jeder Besitzer eines zum Landschaftsverbande gehörigen Gutes ist im allgemeinen verpflichtet, eine auf ihn fallende Wahl zur ehrenamtlichen Mitwirkung an den Geschäften der Landschaft zu übernehmen, lediglich die Syndici und die Subalternbeamten üben ihre

1. Die Entstehung und die Entwickelung der Westpreußischen Landschaft haben bei R. Ulrich, Denkschrift zur Säkularfeier der Westpreußischen Landschaft (Marienwerder 1887) eine sehr interessante und erschöpfende Darstellung gefunden.

Tätigkeit im Hauptamt aus, sie werden besoldet und haben die Stellung der mittelbaren Staatsbeamten.

Für den komplizierten Verwaltungsapparat bildet der General-Landtag, zu welchem die Eigentümer der beleihungsfähigen Güter jedes landschaftlichen Kreises je einen Deputierten als stimmberechtigtes Mitglied entsenden, die letzte und ausschlaggebende Instanz.

Die Beschlüsse des General-Landtages, in welchem der königliche Kommissar den Vorsitz führt, bedürfen ebenso, wie alle Aenderungen des Reglements, der Allerhöchsten Genehmigung[1].

Grundsätze für die Darlehnsbewilligung. Anspruch auf Gewährung eines erststelligen Pfandbriefdarlehns in Höhe von $^5/_{10}$ der landschaftlichen Taxe hat jeder rechtsfähige Eigentümer einer in die Hypothekenbücher der ehemaligen Landesjustiz-Kollegien der früheren Erbprovinz Westpreußen in ihrem Bestande von 1787 als Rittergut oder adliges Gut eingetragenen ländlichen Besitzung.

Die Festsetzung der Höhe des zulässigen Pfandbriefdarlehns erfolgt entweder auf Grund einer landschaftlichen Abschätzung bis zu $^2/_3$ des ermittelten und von der General-Landschafts-Direktion genehmigten Taxwertes oder ohne besondere Taxe bis zum Dreißigfachen des bei der Grundsteuerregulierung festgestellten Reinertrages, falls zwei Landschaftsbeamte nach einer an Ort und Stelle vorgenommenen Besichtigung den guten Zustand des Gutes, der Gebäude und das Vorhandensein eines angemessenen Inventars bestätigen.

Die Wertermittlung erfolgt nicht nach dem System der Ertragswerttaxe, bei welcher der tatsächliche Ertrag des zu beleihenden Objekts festgestellt wird, sondern als sogenannte Sicherheits- oder Kredittaxe, bei der man den Wert festzustellen sucht, den das Gut voraussichtlich für lange Zeit und unter allen Umständen, also auch bei schlechter Bewirtschaftung, bei andauernden ungünstigen

1. Rev. Reglement v. 1851 T. 1 § 2, T. II §§ 69—122, 127—135

Konjunkturen oder bei Mißernten behalten wird. Derartige Sicherheitstaxen werden in der Regel annähernd um ein Drittel hinter einer bei demselben Gute aufgenommenen Ertragswerttaxe zurückbleiben müssen.

In Höhe des beantragten und von der General-Landschafts-Direktion genehmigten Pfandbriefdarlehns werden von der Provinzial-Landschafts-Direktion, in deren Geschäftsbezirk das zu beleihende Gut liegt, nach Eingang des Hypothekenbriefes Pfandbriefe ausgefertigt und dem Darlehnsnehmer ausgeliefert, und zwar bis zu $^5/_{10}$ des Taxwertes bezw. dem Fünfundzwanzigfachen des Grundsteuerreinertrages, Westpreußische Pfandbriefe der Serie I B, für den Ueberrest, die Differenz zwischen $^5/_{10}$ und $^2/_3$ der Taxe bezw. zwischen dem 25- und dem 30fachen Betrage des Grundsteuerreinertrages, Westpreußische Pfandbriefe der Serie II.

Für beide Serien hat der Darlehnsnehmer jährlich $3^1/_2\,^0/_0$ (bei der Aufnahme einer $3\,^0/_0$igen Pfandbriefschuld nur $3\,^0/_0$) an Zinsen in halbjährlichen Terminen — Ende Juni bezw. Ende Dezember — an die Landschaft abzuführen, außerdem für die Pfandbriefschuld der Serie I während der ersten zehn Jahre $^1/_2\,^0/_0$ zum Tilgungsfonds, für die Pfandbriefe der Serie II ebenfalls $^1/_2\,^0/_0$, diese werden jedoch während der ersten vier Jahre zum Sicherheitsfonds und dann erst zum Tilgungsfonds verrechnet. Beiträge zu den Verwaltungskosten werden seit 1851 nicht mehr erhoben.

Erfüllt der Pfandbriefschuldner die vorerwähnten Verpflichtungen zur Zahlung der Zins- und Amortisationsraten, sowie die statutarischen, zur Aufrechterhaltung des Kreditsystems festgelegten Nebenverpflichtungen, so darf die Landschaft das auf seinem Gute eingetragene Pfandbriefkapital in der Regel nicht kündigen.

Pfandbriefschuldnern, welche infolge außergewöhnlicher unverschuldeter Unglücksfälle in die Lage kommen, die Zinszahlungen nicht pünktlich leisten zu können, kann eine

Stundung der Zinsen bewilligt werden. Kommt ein Pfandbriefschuldner seinen der Landschaft gegenüber übernommenen Verpflichtungen nicht nach oder wird das Pfandbriefdarlehn der Landschaft gefährdet, so ist dieselbe auf Grund ihrer alten Privilegien berechtigt, ohne vorhergehende gerichtliche Klage die Zwangsverwaltung des verpfändeten Grundstückes einzuleiten und erforderlichenfalls die Zwangsvollstreckung in das bewegliche und unbewegliche Vermögen des Schuldners herbeizuführen.

Sicherstellung der Pfandbriefgläubiger. Die für das Beleihungsgeschäft erforderlichen Mittel werden durch Ausgabe verzinslicher, auf den Inhaber lautender und seitens der Inhaber unkündbarer Schuldverschreibungen, der sogenannten Pfandbriefe, beschafft. Zur Deckung immerhin möglicher Verluste werden aus den Beiträgen der Pfandbriefschuldner besondere Fonds angesammelt.

Für diese Zwecke sind bei der Westpreußischen Landschaft:

1. der Eigentümliche Fonds,
2. der Tilgungs-Fonds,
3. der Sicherheits-Fonds geschaffen.

Der „Eigentümliche Fonds“ verdankt seine Entstehung den Verwaltungsbeiträgen, die von den Pfandbriefschuldnern bis zum Jahre 1851 gezahlt wurden. Der Bestand desselben ist Eigentum der Korporation; die infolge Ablösung oder Tilgung ihrer Pfandbriefdarlehen ausscheidenden Mitglieder haben keinen Anspruch auf einen Anteil daran.

Der „Tilgungsfonds“ wird aus den Tilgungsbeiträgen der Pfandbriefschuldner gebildet. Jeder derselben ist verpflichtet, außer den Zinsen 10 Jahre lang $^1/_2\,^0/_0$ seiner Pfandbriefschuld zum Tilgungsfonds einzuzahlen. Ueber diesen Teilbetrag von $5\,^0/_0$ ist er zur regelmäßigen Tilgung nicht verpflichtet. Erreicht jedoch der Anteil am Tilgungsfonds $10\,^0/_0$ der Pfandbriefschuld, so kann der Eigentümer nach seiner Wahl entweder die Löschung eines Teilbetrages

von 5 % oder ein neues Pfandbriefdarlehn in dieser Höhe verlangen[2]. Schon aus dieser Bestimmung ist ersichtlich, daß auch der Tilgungsfonds und die hierfür von den Pfandbriefschuldnern aufgebrachten Zwangsbeiträge nicht der planmäßigen Entschuldung, sondern lediglich der Ansammlung eines Garantiefonds dienen. Der Tilgungsfonds wird gesondert von dem Eigentümlichen Fonds verwaltet. Jeder Pfandbriefschuldner erhält über seinen Anteil ein eigenes Konto, welchem seit 1897 auch die auflaufenden Zinsen zugeschrieben werden. Bei der vollständigen Rückzahlung eines Pfandbriefdarlehns wird der Bestand des Tilgungsfonds von der in Pfandbriefen einzuliefernden Summe in Abzug gebracht.

Der „Sicherheitsfonds" ist lediglich zur weiteren Sicherstellung für die Pfandbriefe II. Serie bestimmt, für welche der Eigentümliche Fonds sowie der Tilgungsfonds der Pfandbriefe I. Serie nicht haftet und auf welche sich auch die Generalgarantie nicht erstreckt. Auch der Sicherheitsfonds ist Eigentum der Landschaft.

Nach dem Verwaltungsbericht von 1910 betrugen am 20. 5. 1910 die Bestände

des Eigentümlichen Fonds	10 260 585,76 M.
des Tilgungsfonds	7 214 756,10 „
des Sicherheitsfonds	2 627 872,86 „
zusammen	20 103 214,72 M.

oder 16,01 % der gesamten Pfandbriefschuld von 125 556 355 M.[3]

Bis zum Jahre 1864 wurden die Pfandbriefe auf das einzelne, zu beleihende Gut ausgefertigt, stellten demnach eine Teilhypothek auf ein ganz bestimmtes Gut unter solidarischer Haftung der Landschaft als Korporation dar. Dieser Modus erwies sich besonders bei Ablösungen oder teilweiser

2. Revid. Statut T. I §§ 117, 118.
3. Verwaltungsbericht für 1909|10 S. 9—14.

Kapitalsrückzahlung als störend, da zum Zwecke der Löschung im Grundbuch die auf dem betreffenden Gute eingetragenen Pfandbriefe gekündigt und eingezogen werden mußten. Durch Regulativ von 1864 wurde daher bestimmt, daß der Name des verpfändeten Gutes auf den Pfandbriefen nicht mehr genannt werden sollte. Mit der Abschaffung der Spezialhypothek ist der Pfandbrief eine Schuldurkunde der Westpreußischen Landschaft geworden, aus welcher der Inhaber nur den Anspruch auf die vereinbarten halbjährlichen Zinsen und, im Falle der Kündigung, auf den Nominalbetrag geltend machen kann. Die landschaftlichen Behörden sind für die Erhaltung des Gleichgewichts zwischen Pfandbriefumlauf und Unterlagshypotheken verantwortlich.

Für die Sicherheit der Pfandbriefe I. Serie haften die der Landschaft dafür bestellten Hypotheken, der Eigentümliche Fonds und der anteilige Tilgungsfonds, ferner die sämtlichen zum Kreditsystem der Westpreußischen Landschaft verbundenen Güter der früheren Erbprovinz Westpreußen in ihrem Umfange von 1787.

Die Sicherstellung der Pfandbriefe II. Serie beschränkt sich auf die der Landschaft dafür bestellten Hypotheken, auf den anteiligen Tilgungsfonds, sowie den Sicherheitsfonds. Die vorerwähnte Generalgarantie sowie die sonstigen Fonds der Landschaft haften für die Pfandbriefe II. Serie, wie bereits an anderer Stelle erwähnt, nicht[4].

Wenn trotz der geringeren für die Pfandbriefe II. Serie gebotenen Sicherheit der Börsenkurs derselben nur unerheblich hinter dem Kurse der Pfandbriefe I. Serie zurückbleibt[5], so ist das wohl der beste Beweis dafür, daß die Börse und das anlagesuchende Publikum auch bei dieser Pfandbriefserie ihre Interessen durch die vorsichtig fest-

---

4. Rev. Regl. v. 1851 T. I § 5 Regulativ v. 16. 5. 1868 §§ 124 ff.

5. Die Kursnotierungen der beiden Pfandbriefserien an der Berliner Börse betrugen am 8. September 1910 für:

Westpreuß.	3½ %	Pfandbriefe Ser. IB	90,30 %
„	3½ %	„ Ser. II	89,50 %.

gestellten Beleihungsgrenzen und die sorgfältige Geschäftsführung der Landschaft für genügend gesichert halten.

Mit der Westpreußischen Landschaft stehen drei Institute in einem engen wirtschaftlichen Zusammenhange:

1. Die 1789 begründete, auf Gegenseitigkeit beruhende Landschaftliche Feuer-Sozietät, welche jetzt die Bezeichnung „Landschaftliche Feuer-Versicherungs-Gesellschaft in Westpreußen“ führt. Die Wirtschaftsgebäude aller von der Westpreußischen Landschaft beliehenen Güter müssen bei dieser Anstalt gegen Feuerschaden versichert werden.

2. Die 1861 auf Betreiben der vom Verbande der „Westpreußischen Landschaft“ ausgeschlossenen Besitzer kölmischer und bäuerlicher Grundstücke begründete „Neue Westpreußische Landschaft“.

3. Die „Landschaftliche Bank der Provinz Westpreußen“. Diese 1876 zur Förderung des Personalkredits für die Mitglieder der Landschaft errichtet, ist gegenwärtig von der Westpreußischen Landschaft und der Neuen Westpreußischen Landschaft mit einem Betriebskapital von 1 800 000 M. und einem Reservefonds von 900 000 M. ausgestattet; sie betreibt, unter Ausschluß aller spekulativen Unternehmungen, die in den Geschäftsbereich einer Depositenbank fallenden bankgeschäftlichen Transaktionen. Die sehr erheblichen Erträge der Bank fließen zu gleichen Teilen in die eigenen Fonds der beiden Landschaften.

§ 11. Die Neue Westpreußische Landschaft.

Während sich der westpreußische Großgrundbesitz schon seit Jahrzehnten der Segnungen eines musterhaft organisierten, billigen und unkündbaren Hypothekenkredits erfreute, blieb der nicht adlige und bäuerliche Besitz von der Zugehörigkeit zur Landschaft ausgeschlossen. Das Edikt vom 14. 8. 1811 hatte für den neubegründeten bäuerlichen Besitz die Verschuldbarkeit auf ein Viertel seines Wertes

beschränkt, die 1816 in Aussicht genommene Errichtung eines bäuerlichen Kreditinstituts unterblieb; bei dem gänzlichen Mangel an anderen Kreditorganisationen waren die Bauern gezwungen, in großem Umfange Personalschulden aufzunehmen und fielen vielfach gewerbsmäßigem Wucher in die Hände. Durch Kabinettsordre vom 29. 12. 1843 wurde die Verschuldungsbeschränkung aufgehoben[1], trotzdem dauerte es noch beinahe 20 Jahre, bis nach langwierigen Verhandlungen zwischen den verschiedenen Behörden und Interessentengruppen für den nichtadligen Grundbesitz ein Kreditinstitut als „Neue Westpreußische Landschaft" begründet wurde. Am 3. Mai 1861 erhielt das Statut die Allerhöchste Genehmigung[2].

Organisation und Verwaltung. Die Vertretung und Verwaltung des neuen Kreditinstituts wurde mit dem Vorbehalt der Auflösbarkeit der Generaldirektion der Westpreußischen Landschaft übertragen, welche sich in dieser Eigenschaft der Bezeichnung „Direktion der Neuen Westpreußischen Landschaft" bedient.

Die für die innere Verwaltung, die Kassen- und Gebührenordnung der Westpreußischen Landschaft geltenden Bestimmungen finden auch bei der Neuen Westpreußischen Landschaft ihre sinngemäße Anwendung.

Im Gegensatz zu dem dezentralisierten System des alten Kreditinstituts ist bei der Neuen Westpreußischen Landschaft die Verwaltung durchaus zentralisiert. Während noch bis in die allerjüngste Zeit die Verwaltung der Neuen Landschaft infolge der eigenartigen gegenseitigen Ergänzung zweier Verwaltungsorgane, indem einerseits der Engere Ausschuß die Landschaftskommissare ernannte und andrerseits die Landschaftskommissare die deputierten Mitglieder des

---

1. H. Mauer, Die Verschuldungsgrenze für Bauerngüter in Preußen (1811—1843) Tübungen 1907, S. 548.

2. A. von Poschinger, Bankwesen und Bankpolitik in Preußen Bd. II Berlin 1879 S. 240 ff.

Engeren Ausschusses wählten, in erheblichem Umfange von dem Großgrundbesitz patronisiert wurde, ist auf Grund der Beschlüsse des General-Landtages vom 23. 6. 1909 den bei der Neuen Landschaft Beteiligten nunmehr ein ausschlaggebender Einfluß auf die Verwaltung ihres Kreditinstituts gesichert.

Die Organe desselben sind:

1. Die Direktion der Neuen Westpreußischen Landschaft,
2. der Engere Ausschuß und
3. der General-Landtag.

Die Direktion wird durch die Mitglieder der General-Landschafts-Direktion der Westpreußischen Landschaft gebildet, besteht daher aus dem General-Landschafts-Direktor, bei dessen Wahl die Mitglieder des Engeren Ausschusses der Neuen Landschaft mitwirken, den beiden General-Landschaftsräten und dem Syndikus der Neuen Landschaft.

Der Engere Ausschuß tritt im Mai jeden Jahres und, falls erforderlich, auch zu anderen Zeiten am Sitze der Direktion zusammen. Stimmberechtigte Mitglieder desselben sind der General-Landschafts-Direktor, die General-Landschaftsräte und die 8 Landschaftsräte, von denen je einer in jedem der 8 Landschaftsbezirke von den Besitzern des Bezirks, welche auf ihrem Gute eine Pfandbriefschuld von mindestens 30 000 M. haben, auf die Dauer von 6 Jahren gewählt wird.

Zu den Aufgaben des Engeren Ausschusses gehört die Revision sämtlicher Kassen und Rechnungen, die Bestimmung über die Verwendung der bei der Neuen Landschaft vorhandenen Fonds und die Festsetzung der Grundwerte für die verschiedenen Bodenklassen, die jedoch zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung des Ministers des Innern bedürfen.

Der General-Landtag tritt zusammen, so oft der Engere Ausschuß die Berufung desselben verlangt oder die

Direktion und der Staatskommissar es für notwendig erachten.

Jeder landrätliche Kreis der Regierungsbezirke Danzig und Marienwerder ist auf dem General-Landtag durch einen Abgeordneten vertreten, der in Kreisversammlungen von sämtlichen Darlehnsschuldnern des betreffenden Kreises mit einfacher Stimmenmehrheit gewählt wird. Auf dem General-Landtage führt der Königliche Kommissar den Vorsitz, lediglich die anwesenden Abgeordneten sind stimmfähig, bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende.

Nur der General-Landtag hat über die etwaige Kündigung der Geschäftsführung durch die General-Landschafts-Direktion zu beschließen. Aenderungen der Statuten sowie alle sonstigen Beschlüsse des General-Landtages bedürfen der Genehmigung der Königlichen Staatsregierung[3].

Grundsätze für die Darlehnsbewilligung. Beleihungsfähig ist seitens der Neuen Westpreußischen Landschaft jedes in den Regierungsbezirken Danzig oder Marienwerder gelegene, zum Betriebe der Landwirtschaft geeignete Grundstück, welches im freien, unbeschränkten Eigentum des Besitzers befindlich, nicht dem Verbande der Westpreußischen Landschaft angehört, einen landschaftlichen Taxwert von mindestens 3000 M. hat und nicht mit Leistungen aus dem gutsherrlichen Verbande belastet ist. Die Abschätzung und Beleihung ländlicher Grundstücke erfolgt im allgemeinen nach denselben Grundsätzen wie bei der Westpreußischen Landschaft. Das Pfandbriefdarlehn darf zwei Drittel des durch Taxe ermittelten Grundstückswertes nicht übersteigen. Ohne Taxe kann ein Pfandbriefdarlehn bis zum dreißigfachen Grundsteuerreinertrag erteilt werden. Das Hypothekendarlehn erhält der Darlehnsnehmer nach seiner

---

3. Statut der Neuen Westpreußischen Landschaft von 1861 (in der Fassung von 1910) §§ 6a, 6b, 11, 27, 37—44.

Wahl in 4, $3^1/_2$ oder $3\,^0/_0$igen Pfandbriefen der Neuen Westpreußischen Landschaft zum Nennwert berechnet. Steht der Kurs der Pfandbriefe unter Pari, so kann zum Ausgleich der Differenz zwischen Kurs- und Nennwert ein Zuschußdarlehen bis zu $10\,^0/_0$ der Pfandbriefschuld bewilligt werden, welches durch Zinszuschläge von mindestens $^3/_4\,^0/_0$ der letzteren getilgt werden muß.

Für das Pfandbriefdarlehn hat der Schuldner, entsprechend dem Zinssatz der für ihn ausgegebenen Pfandbriefe, 4, $3^1/_2$ oder $3\,^0/_0$ Zinsen, sowie einen Zinszuschlag von $^1/_2\,^0/_0$ zu zahlen, welcher in den ersten zwei Jahren zum Betriebsfonds, in den nächsten vier Jahren zum Sicherheitsfonds und dann fortlaufend zum Tilgungsfonds verrechnet wird. Sobald im Tilgungsfonds eines Grundstückes $12\,^0/_0$ der Pfandbriefschuld angesammelt sind, kann der Schuldner die Löschung von $10\,^0/_0$ oder ein neues Darlehn in dieser Höhe verlangen. Also auch hier wie bei der Westpreußischen Landschaft kein konsequent durchgeführter Tilgungszwang, sondern lediglich die Ansammlung eines Spezialgarantiefonds[4].

Sicherstellung der Pfandbriefgläubiger. Für jedes Pfandbriefdarlehn, welches auf Grund der statutarischen Bestimmungen bewilligt worden ist, wird von der Direktion ein gleichhoher Betrag Neuer Westpreußischer Pfandbriefe, nach Wahl des Antragstellers mit 4, $3^1/_2$ oder $3\,^0/_0$ verzinslich, ausgefertigt.

Den Pfandbriefinhabern haften für ihre Ansprüche auf Kapital und Zinsen

1. der Sicherheitsfonds,
2. alle Hypothekenforderungen, welche die Landschaft für ausgegebene Pfandbriefe erworben hat, sowie der Tilgungsfonds nach Verhältnis der auf den einzelnen Grundstücken eingetragenen Pfandbriefbeträge[5].

---

4. Statut von 1861 §§ 1—10.
5. desgl. § 23.

Eine Solidarhaft, wie sie die Pfandbriefe I. Serie der Westpreußischen Landschaft durch die alle beleihungsfähigen Güter umfassende Generalgarantie genießen, besteht hier nicht. Die Verpflichtungen der zum Kreditsystem der Neuen Westpreußischen Landschaft verbundenen Gutsbesitzer beschränken sich für jeden Einzelnen auf das auf seinem Grundstück lastende Darlehn und die pünktliche Zahlung der hierauf entfallenden Zins- und Amortisationsbeträge.

Nach dem Verwaltungsbericht für das Geschäftsjahr 1909/10 betrug der Pfandbriefumlauf am 20. 5. 1910 195 539 800 M.,

der Bestand der drei Fonds:

Sicherheitsfonds	2 998 829 M.
Betriebsfonds	7 833 811 M.
	10 832 640 M.
Tilgungsfonds	9 306 644 M.
zusammen	20 139 284 M.,

das sind 10,30 % der Pfandbriefschuld.

Trotz des Fehlens einer solidarischen Garantie der Kreditverbundenen genügen die vorhandenen Fonds, um, im Zusammenhange mit der äußerst vorsichtig gehandhabten Beleihungstätigkeit, den Pfandbriefen der Neuen Westpreußischen Landschaft die Eigenschaft einer unbedingt soliden, jederzeit realisierbaren Kapitalsanlage zu sichern.

Bezeichnend für die vorsichtig aufgestellten Beleihungsgrundsätze und die sorgfältige Geschäftsführung ist die Tatsache, daß die gesamten Verluste der Neuen Westpreußischen Landschaft seit ihrer Gründung nur 161 088,17 M. betragen. Seit 1889 sind überhaupt keine Ausfälle eingetreten[6].

6. Verwaltungsbericht für 1909|10 S. 19.

III.

Die praktische Bedeutung der verschiedenen Darlehnsquellen für die westpreußische Landwirtschaft.

(Vergleichende Darstellung.)

Der unorganisierte Bodenkredit.

§ 12. Das Privatkapital. Um den praktischen Bedürfnissen des landwirtschaftlichen Unternehmers zu genügen, muß der ländliche Immobiliarkredit, wie in den einleitenden Bemerkungen ausgeführt ist, unkündbar, möglichst billig und tilgungspflichtig sein.

Der Bodenkredit des Privatkapitals kann seiner Natur nach diesen Anforderungen in bezug auf die Unkündbarkeit und die Tilgungspflicht in der Regel nicht gerecht werden. Deshalb sollte er rationeller Weise nur dort zur Verwendung kommen, wo die besser organisierten Kreditinstitute aus den früher erwähnten Gründen versagen.

§ 13. Die Sparkassen. Die Institute des unorganisierten Bodenkredits, insbesondere die Sparkassen, erfüllen bereits zum Teil das Postulat der Tilgungspflicht, können jedoch einen unkündbaren Kredit nur in beschränktem Umfange gewähren und auch in bezug auf die Billigkeit nicht mit den Instituten des organisierten Bodenkredits konkurrieren. Die Sparkassenstatistik von 1906[1] zeigt deutlich, daß der Hypo-

1. Zeitschrift des Königl. Preußischen Statistischen Landesamtes Berlin 1908 S. 228—230.

thekenkredit der in den östlichen Provinzen domizilierenden Sparkassen wesentlich teurer ist als der der westlichen Provinzen. Während in der Provinz Sachsen von 243 776 565,66 Mark ländlichen Hypotheken 229 772 252,63 M., also etwa 94,2 %, zwischen 3 und 4 % (einschließlich) verzinslich ausgeliehen werden, erfordern in Westpreußen fast 98 % aller Hypotheken (30 925 318,78 M. von 31 559 061,61 M.), in Ostpreußen ca. 97 % (25 673 455,93 M. von 26 387 194,63 Mark), in Posen sogar 99 % (34 330 520,16 M. von 34 639 490,22 M.) aller ländlichen, von Sparkassen hergegebenen Hypothekardarlehen einen Zinssatz von 4—5 %.

Die Sparkassenkredite sind demnach etwa 1 % teurer als die der Landschaften und schon aus diesem Grunde empfiehlt sich die teilweise Ablösung der Sparkassenhypotheken durch landschaftliche Pfandbriefdarlehen.

Die erheblichen Mehraufwendungen, die besonders die kleineren Landwirte für ihren Hypothekenkredit zu machen haben, erklären zum Teil die wesentlich höhere Verschuldung der östlichen Provinzen gegenüber dem Westen. Hätten die westpreußischen Landwirte diese Zinsdifferenz zur Amortisation benutzen können, so würde die Verschuldungsstatistik von 1902 ein wesentlich anderes Bild ergeben haben.

Trotzdem soll die große Bedeutung des Sparkassenkredits für den kleinen Grundbesitz, insbesondere für die Parzellen- und kleinbäuerlichen Betriebe nicht unterschätzt werden. Ländliche Besitzungen, welche keine selbständige Ackernahrung repräsentieren, sind für die Aufnahme in die Landschaft nicht geeignet, da die große Anzahl derselben die Verwaltung außerordentlich erschweren würde. Die Sparkassen werden dagegen in der Regel die zulässige Beleihungsgrenze mit geringen Kosten feststellen, die individuellen Eigenschaften und Verhältnisse des Darlehnsnehmers von Fall zu Fall berücksichtigen und insbesondere auch bezüglich der Höhe der Tilgungsraten das richtige Maß finden können.

Die bei der Neuen Westpreußischen Landschaft durch Statut festgesetzte Bestimmung, daß nur Grundstücke mit einem von der Landschaft festgestellten Taxwert von mindestens 3000 Mark beliehen werden können, entspricht nach der unteren Grenze hin allen berechtigten Wünschen. Um einer für die Entwicklung des bäuerlichen Immobiliarkredits nicht immer förderlichen Konkurrenz zwischen den Sparkassen und der Neuen Westpreußischen Landschaft die Spitze abzubrechen, dürfte es sich empfehlen, daß die Sparkassen mehr als bisher sich dahin spezialisieren, besonders für den kleinen Besitz mit weniger als 45 M. Grundsteuerreinertrag oder 3000 M. landschaftlichem Taxwert, Einrichtungen zu schaffen, die demselben in angemessenem, nicht zu eng begrenztem Umfange einen möglichst billigen und tilgungspflichtigen Kredit eröffnen.

Die Betriebe unter 5 ha oder unter 45 M. Grundsteuer-Reinertrag werden in der Provinz Westpreußen in der Regel die Arbeitskraft der Familie nicht vollständig in Anspruch nehmen; der Besitzer wird also dauernd oder zeitweise auf anderweitige Erwerbstätigkeit angewiesen sein. In diesem Falle wird es möglich sein, höhere Tilgungsraten festzusetzen, die teils aus dem landwirtschaftlichen Betriebe, teils aus dem Arbeitserlös bezahlt werden können. Das zu erstrebende Ziel wird stets das sein müssen, den wirtschaftlichen Bestand dieser kleinen Betriebe durch möglichst weitgehende Verminderung der Schuldenlast zu sichern, damit der Besitzer und seine Familie auch Zeiten der Arbeitslosigkeit und ungünstiger wirtschaftlicher Konjunkturen sorgenfrei entgegensehen kann und von dem Los vieler seiner städtischen Arbeitsgenossen, die in solchen Krisen wirtschaftlich zugrunde gehen, dauernd bewahrt bleibt. Zur Erreichung dieses Zieles ist eine individuelle Behandlung des Schuldners und Berücksichtigung seiner jeweiligen wirtschaftlichen Lage erforderlich. Das von einer Zentralstelle aus nach feststehenden Normen geleitete landschaftliche

Institut kann diesen Anforderungen nicht genügen. Hier muß die Sparkasse, deren Organe mit den besonderen örtlichen Verhältnissen ihres Geschäftsbezirks vertraut sind, und der persönliche Verkehr zwischen Gläubiger und Schuldner einsetzen. In vielen Fällen wird gerade beim kleinen Besitz das berechtigte Kreditbedürfnis über die für den Sparkassenkredit als Norm festgesetzte Grenze der Mündelsicherheit hinausgehen; hier werden die ländlichen Genossenschaften, die den einzelnen Darlehnsnehmer ständig unter Kontrolle haben, mit bestem Erfolge eingreifen und entweder allein oder gemeinsam mit den Sparkassen den erforderlichen Kredit hergeben können.

Eine von sozialem Verständnis getragene Bodenkreditpolitik im Interesse des unselbständigen und Parzellenbesitzes würde außerordentlich segensreiche Folgen haben und dazu beitragen, den ständig wachsenden Klassengegensatz zu mildern und die Heranbildung eines unabhängigen, grundbesitzenden und bodenständigen Landarbeiterstandes ermöglichen.

Die Konkurrenz zwischen Landschaften und Sparkassen hat besonders in den westlichen Provinzen Preußens unerfreuliche Erscheinungen gezeitigt. Bei der wichtigen Aufgabe, welche alle diese Institute im Dienste der ländlichen Kreditwirtschaft zu erfüllen haben, wäre eine planmäßige Abgrenzung der beiderseitigen Geschäftstätigkeit dringend zu wünschen[2].

Die Institute des organisierten Bodenkredits.

§ 14. Die Hypothekenbanken. Wie früher bereits zahlenmäßig festgestellt, ist in der Provinz Westpreußen die Beleihungstätigkeit der Hypotheken-Aktien-Banken, speziell der Preußischen Central-Bodenkredit-Aktiengesell-

2. Protokoll der Versammlung der General-Landschafts-Direktoren der preußischen Landschaften vom 20. 9. 1902.

schaft, die trotz ihrer kapitalistischen Tendenz es sehr gut verstanden hat, sich den wirtschaftlichen Bedürfnissen des ländlichen Grundbesitzes anzupassen, erheblich umfangreicher als die der Sparkassen.

Gemäß den Bestimmungen des Hypothekenbank-Gesetzes (§ 11) ist die Beleihung ländlicher Grundstücke bis zu zwei Drittel des Schätzungswertes und in der Regel nur zur ersten Stelle zulässig.

„Der bei der Beleihung angenommene Wert des Grundstücks darf den durch sorgfältige Ermittlung festgestellten Verkaufswert nicht übersteigen. Bei der Feststellung dieses Wertes sind nur die dauernden Eigenschaften des Grundstückes und der Ertrag zu berücksichtigen, welchen das Grundstück bei ordnungsmäßiger Wirtschaft jedem Besitzer nachhaltig gewähren kann“[3].

Der erwähnte § 12 des Reichs-Hypothekenbank-Gesetzes vom 13. 7. 1899 deckt sich inhaltlich mit dem Artikel 63 des Statuts der Preußischen Central-Bodenkredit-Aktiengesellschaft in der Fassung von 1907.

Die aufzunehmende Taxe baut sich demnach auf dem Ertragswert auf, wird also den wirklichen Wert viel genauer als die bei den landschaftlichen Instituten übliche Grundwerttaxe treffen und daher vielfach, besonders bei den ertragreichsten Gütern, ein höheres und den berechtigten Anforderungen besser entsprechendes Resultat liefern als die landschaftlichen Abschätzungen. Schon diese Tatsache genügt, um insbesondere der oben genannten Hypothekenbank aus den Kreisen der westpreußischen Landwirte zahlreiche Darlehnsnehmer zuzuführen, obwohl die Verzinsungs- und sonstigen Darlehnsbedingungen in der Regel bei den Landschaften günstiger sein werden, da die Höhe der Verzinsung von dem Börsenkurs abhängig ist und die Hypothekenbank-Pfandbriefe im allgemeinen niedriger notieren,

3. § 12 des Hypothekenbank-Gesetzes vom 13. 7. 1899.

als die mit dem Vorzug der Mündelsicherheit ausgestatteten landschaftlichen Pfandbriefe.

Die Hypothekenbanken sind den auf öffentlichrechtlicher Grundlage errichteten Bodenkreditanstalten im allgemeinen in der rein kaufmännischen Handhabung des Beleihungsgeschäfts, in der raschen Ausnutzung vorübergehender Konjunkturen des Geldmarktes und in geschickter Einwirkung auf die Interessentenkreise überlegen. Dagegen ergeben sich für diejenigen Hypothekenbanken, welche neben dem städtischen Beleihungsgeschäft auch den ländlichen Bodenkredit pflegen, erhebliche Schwierigkeiten in der zuverlässigen Wertermittelung der zu beleihenden Güter, da es für ein in Berlin domizilierendes Institut, welches seine Tätigkeit auf einen großen Teil der preußischen Monarchie erstreckt, zweifellos wesentlich umständlicher ist, die für die Vornahme von zutreffenden Taxen geeigneten Personen zu gewinnen, als für die landschaftlichen Institute, welche sich auf eine Provinz beschränken und, infolge ihres genossenschaftlichen, gemeinnützigen Charakters, sowohl bei den Behörden wie bei den zur Landschaft gehörenden Besitzern jede gewünschte Unterstützung finden. Lediglich der wiederholt genannten Preußischen Central-Bodenkredit-Aktiengesellschaft in Berlin ist es gelungen, mit Unterstützung einzelner, den angesehensten Kreisen des Großgrundbesitzes angehörender Mitglieder des Verwaltungsrates, einen Stab zuverlässiger und kenntnisreicher Vertrauensleute als Taxatoren heranzuziehen.

Die in den jährlichen Geschäftsberichten der erwähnten Bank veröffentlichten Angaben über die Höhe ihrer ländlichen Beleihungen und das Verhältnis derselben zu den bekannt gewordenen, im freiwilligen Verkauf erzielten Preisen liefern einen überzeugenden Beweis dafür, daß die Beleihungen derselben sich in sehr knapp bemessenem Verhältnis zum Kaufpreise gehalten haben, und daß demnach der den Hypothekenbanken mitunter gemachte Vorwurf, daß sie

das Beleihungsgeschäft nur durch übertrieben hohe Beleihungen an sich ziehen, in bezug auf das oben genannte Institut jedenfalls ungerechtfertigt ist.

Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Hypothekenbanken wird gewöhnlich unterschätzt. Nicht in letzter Linie sind der rivalisierenden Tätigkeit derselben auch die zahlreichen Fortschritte und Neuerungen zu verdanken, die die Landschaften seit Beginn der siebziger Jahre eingeführt haben.

§ 15. Der landschaftliche Kredit. Abgesehen vom Hypothekenkredit des Privatkapitals, der nur in geringem Maße dem rationellen Kreditbedürfnis des landwirtschaftlichen Unternehmers genügt, ist es der landschaftliche Pfandbriefkredit, welcher nach der auf Seite 10 angegebenen Zusammenstellung für die Hypothekarverschuldung der Provinz Westpreußen ausschlaggebende Bedeutung erlangt hat.

Nach dem Stande von 1902 beträgt der Anteil der beiden landschaftlichen Institute rund 25 %, die Forderungen der Sparkassen, Hypothekenbanken und ländlichen Kreditgenossenschaften betrugen zusammen nur etwa 10 % der Gesamtverschuldung.

Die Westpreußische Landschaft. Während in den Jahren 1832—1845 der Pfandbriefumlauf nahezu stabil blieb, weil die Landschaft nach den Erfahrungen der zwanziger Jahre bei der Bewilligung neuer Kredite außerordentlich zurückhaltend war, brachte der um die Mitte des 19. Jahrhunderts einsetzende wirtschaftliche Aufschwung eine starke Steigerung des Kreditbedarfs mit sich. Trotz sinkender Kurse stieg der Pfandbriefumlauf von 1850 bis 1885 von 33 895 584 M. bis auf 154 574 795 M. Der Hauptaufschwung der Westpreußischen Landschaft fällt mit der Blütezeit der deutschen Landwirtschaft in der ersten Hälfte der siebziger Jahre zusammen. Vom Jahre 1870 ab steigt der Pfandbriefumlauf um etwa 62 Millionen Mark und erreicht 1885 seinen Höhepunkt mit 154 574 795 M.

Hauptsächlich infolge der Ablösungen der Ansiedlungs-Kommission, des Domänenfiskus und der Generalkommission, aber auch infolge der später zu besprechenden Konkurrenz der Hypothekenbanken hat seitdem der Pfandbriefumlauf von Jahr zu Jahr abgenommen.

Es bedarf keines Beweises, daß die westpreußische Landwirtschaft dem landschaftlichen Kredit unendlich viel zu verdanken hat, und daß sie ohne das Vorhandensein dieser, lediglich im Interesse der ländlichen Produzenten tätigen Kreditinstitute nie das heutige Niveau der technischen Entwickelung erreicht hätte. Die Möglichkeit, den Betrieb intensiver zu gestalten und damit eine ungeahnte Steigerung der Erträge in qualitativer und quantitativer Beziehung zu erzielen, war von der andauernden Zufuhr von Kapital abhängig. Bis weit über die Mitte des vergangenen Jahrhunderts hinaus war die Versorgung der ländlichen Produktion mit rationellem Kredit überaus mangelhaft[4]. Lediglich bei den landschaftlichen Instituten fand der Grundbesitz eine seinen Interessen in uneigennütziger Weise dienstbar gemachte Organisation.

Die Landschaften sind aber auch das einzige Bodenkreditinstitut, bei dem infolge seiner eigenartigen Organisation das Gläubiger- und Schuldnerinteresse im wesentlichen zusammenfällt. Da die Landschaften ihre Darlehen in Pfandbriefen geben, haben die in der Korporation vereinigten Grundbesitzer ein erhebliches Interesse an der Entwicklung der Pfandbriefkurse. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit,

---

4. Noch im Jahre 1883 berichtet die Hauptverwaltung des Zentral-Vereins Westpreußischer Landwirte: „In vielen Städten der Provinz bestehen Darlehnskassen und Vorschußvereine, welche dem Bedürfnisse nach kürzeren Krediten, auch bei ländlichen Besitzern entgegenkommen, aber meistens hohe Zinsen nehmen, gewöhnlich 2 % über Reichsbank-Diskont. Leider verfallen viele Bauern noch immer der wucherischen Ausbeutung unreeller Geschäftsleute und ist der Ruin mancher Existenz die Folge davon.“ Verhandlungen des Königlichen Landes-Oekonomie-Kollegiums v. 14.—17. 2. 1883, Berlin 1883 S. 19.

die Beleihungen in solidestem Rahmen zu halten und alles zu verhindern, was die Sicherheit und damit den Kursstand der Pfandbriefe gefährden könnte. Bei den alten Landschaften ist es außerdem die fast den ganzen Großgrundbesitz umfassende Generalgarantie, welche die Solidarität der Interessen verbürgt. Während es bei Erwerbsinstituten denkbar ist, daß in einzelnen Fällen ein höherer Zinsnutzen die Geschäftsleitung veranlassen könnte, eine Beleihung (die selbstverständlich formell den Bestimmungen des Hypotheken-Bankgesetzes genügen muß) abzuschließen, welche sie bei normalem Zinsangebot nicht übernehmen würde, fällt bei den landschaftlichen Instituten jeder Anreiz zu gewagten Beleihungen fort, da die schlechteste Hypothek nur denselben Zinssatz bringt wie die beste. Lediglich das Gesamtinteresse ist daher hier für die Maßnahmen der Verwaltungsorgane maßgebend.

Die Wahrung des Schuldnerinteresses liegt in dem Bestreben, die Zinsen und sonstigen Beiträge der Pfandbriefschuldner möglichst niedrig zu halten und in dem unbeschränkten Recht der Landschaften, die umlaufenden Pfandbriefe zur Rückzahlung zu kündigen und entweder den Nominalbetrag an den Pfandbriefgläubiger auszuzahlen, oder, falls der letztere damit einverstanden ist, eventuell unter Gewährung einer Konvertierungsprämie den bisher umlaufenden gegen einen neu auszugebenden Pfandbrief einzutauschen, welcher zwar über denselben Nominalbetrag lautet, jedoch mit einem niedrigeren Zinssatz ausgestattet ist.

Wie überaus wichtig es ist, ein Pfandbriefdarlehen bei günstiger werdendem Geldstand, d. h. bei sinkendem Zinsfuß konvertieren zu können, wird durch das beifolgende, der Praxis entnommene Beispiel deutlich veranschaulicht. Im Jahre 1895 wurde die Konvertierung der $3^1/_2{}^0/_0$igen Pfandbriefe auf $3\,^0/_0$ von den landschaftlichen Organen beschlossen und von der Aufsichtsbehörde genehmigt. Die Durchführung dieser Beschlüsse unterblieb jedoch, weil man

befürchtete, daß die Inhaber der $3^1/_2{}^0/_0$igen Pfandbriefe nicht geneigt wären, sich eine Reduktion ihrer Rente gefallen zu lassen und die große Gefahr bestand, daß die Pfandbriefgläubiger sich den Nennbetrag auszahlen lassen würden, um denselben dann in höher verzinslichen Papieren, Industriewerten und ausländischen Rentenpapieren anzulegen. Die allgemeine Konvertierung mußte unterbleiben, dagegen zahlte die Landschaft bei Neubeleihungen die Valuta auf Wunsch in neuen $3^0/_0$igen Pfandbriefen aus, welche zum Kurse von $97^0/_0$ im Juli 1895 an der Berliner Börse eingeführt worden waren[5].

In richtiger Beurteilung des Geldmarktes und von der Ueberzeugung geleitet, daß der deutsche Kapitalmarkt für einen $3^0/_0$igen Rententyp noch nicht reif und die augenblickliche Geldfülle nur eine vorübergehende Erscheinung sei, hat die Rechtsvorgängerin der Ostbank für Handel und Gewerbe in Bromberg, die damalige Bankcommandite M. Friedlaender, Beck & Comp. in Bromberg im Jahre 1895 für eine größere Anzahl zur Provinzial-Landschafts-Direktion Bromberg gehöriger Großgrundbesitzer die Konvertierung der auf den betreffenden Gütern eingetragenen $3^1/_2{}^0/_0$igen Landschaftsdarlehen in der Weise durchgeführt, daß durch Ankauf an der Börse und Einlieferung $3^1/_2{}^0/_0$iger Pfandbriefe das bestehende Landschaftsdarlehen unter Verwendung des Tilgungsfonds getilgt und an dessen Stelle ein $3^0/_0$iges Pfandbriefdarlehen aufgenommen wurde. Aus dem Verkauf dieser $3^0/_0$igen Pfandbriefe wurde die Bank für ihre Auslagen bis auf einen relativ geringen Rest befriedigt. Die Kursdifferenz zwischen den 3 und $3^1/_2{}^0/_0$igen Pfandbriefen einschließlich aller Kosten erforderte von seiten des betreffenden Gutsbesitzers ein einmaliges Opfer von etwa 5 Prozent der Pfandbriefschuld, welches durch den geringeren Zinsaufwand von jährlich $^1/_2{}^0/_0$ in etwa 10 Jahren vollständig ausgeglichen wurde. Die Tatsache, daß die betreffenden Gutsbesitzer

5. Salings Börsenpapiere, Teil II Berlin 1909 S. 399—91.

heute bei einem Kursstand der 3%igen Pfandbriefe von ca. 80%, der 3½%igen Pfandbriefe von ca. 90,50% und anderer 4%iger mündelsicherer Anlagepapiere von wenig über pari ihr erststelliges landschaftliches Hypothekendarlehen mit 3% verzinsen, spricht deutlicher als umfangreiche Erörterungen für die unbestreitbaren Vorzüge des landschaftlichen Kreditsystems, welches dem Landwirt gestattet, auch eine vorübergehende günstige Gestaltung des Geldmarktes zur freiwilligen Konvertierung seiner Darlehnsschuld auszunutzen und damit eine höher verzinsliche Hypothek abzustoßen, während andererseits, da die Pfandbriefe für den Inhaber unkündbar sind, ein nach Abschluß des Beleihungsgeschäfts eintretender Rückgang der Pfandbriefkurse ihn nach keiner Richtung hin berührt.

Wäre die im Jahre 1895 beabsichtigte Konvertierung durchführbar gewesen, so hätte diese bei dem damaligen Pfandbriefumlauf von 143 757 880 M. die jährlichen Zinsleistungen des westpreußischen Großgrundbesitzes um 718 789 M. ermäßigt. Lediglich die Ungunst der Verhältnisse hat die Durchführung der projektierten Maßnahmen verhindert. Aber schon die oben erwähnte Möglichkeit der freiwilligen Konvertierung dokumentiert ziffermäßig die Ueberlegenheit des landschaftlichen Kreditsystems auch gegenüber der von Rodbertus als alleiniges Hilfsmittel für die ländliche Kreditnot empfohlenen Verschuldung in Rentenform.

Im Jahre 1912 wird die Neue Westpreußische Landschaft auf eine 50jährige Wirksamkeit zurückblicken können, während die Westpreußische (Ritterschaftliche) Landschaft dann bereits eine 125jährige segensreiche Tätigkeit hinter sich hat.

In welchem Umfange diese beiden Institute ihre volkswirtschaftliche Aufgabe, den ländlichen Grundbesitz mit zweckmäßigem Bodenkredit zu versorgen, bisher erfüllt haben, zeigt die Uebersicht in Tabelle 4 (Seite 69).

Die Beleihungstätigkeit der Westpreußischen Landschaft ist nicht auf Westpreußen beschränkt, sondern umfaßt auch Teile der Provinzen Posen und Pommern. Die Zahl der beleihungsfähigen Güter in den vier Landschaftsdepartements beträgt 1446, davon liegen 1028 in der Provinz Westpreußen[6]. Unter Berücksichtigung der durch die Ankäufe der Königlichen Ansiedlungs-Kommission bezw. des Domänenfiskus der Beleihungstätigkeit der Westpreußischen Landschaft entzogenen Güter gelangt man zu dem Resultat, daß von rund 1200 beleihbaren Gütern ungefähr 700, also kaum 60 % ihren Bodenkredit bei der Westpreußischen Landschaft entnehmen.

Das Resultat, daß mehr als ein Drittel des beteiligten Großgrundbesitzes den Kredit desjenigen Bodenkredit-Instituts, für dessen Verbindlichkeiten er korporativ haftet, nicht in Anspruch nimmt, kann unmöglich befriedigen und legt die Frage nahe, welche Gründe die betreffenden Besitzer veranlaßt haben mögen, sich von der aktiven Teilnahme an der Westpreußischen Landschaft fern zu halten bezw. das ursprüngliche Pfandbriefdarlehen derselben abzulösen und ihren Bedarf an Bodenkredit bei anderen Instituten zu befriedigen.

Nicht nur in Westpreußen, sondern ganz allgemein wird von dem ländlichen Grundbesitz darüber geklagt, daß der landschaftliche Kredit zu niedrig sei. Diese Klagen müssen jedoch sehr gründlich auf ihre Berechtigung nachgeprüft werden. Bei der steigenden Tendenz der Bodenpreise und der damit wachsenden Verschuldung ist kein Institut in der Lage, alle Wünsche seiner Darlehnsnehmer voll zu erfüllen. Es kann sich also nur um die Frage handeln, ob die Landschaften, speziell die Westpreußische, auch heute noch innerhalb derjenigen Grenzen, die die Rücksicht auf die Sicherheit des Instituts, auf die Interessen der Pfandbriefgläubiger und

6. Mitteilung der Königl. Westpreuß. General-Landschafts-Direktion v. 2. 12. 1909.

damit auch auf die Kursentwickelung der Pfandbriefe vorschreibt, den legitimen Kreditbedürfnissen ihrer Mitglieder vollkommen gerecht werden. Auch hierüber gehen die Ansichten der in der Westpreußischen Landschaft vereinigten Großgrundbesitzer weit auseinander. Während diejenigen, welche ein vor langen Jahren erworbenes oder mit erheblicher Anzahlung preiswert übernommenes Gut besitzen und mit dem Landschaftskredit im bisherigen Umfange auskommen, jede Erweiterung desselben mit Rücksicht auf die Generalgarantie ablehnen, werden alle diejenigen, die hinter dem Landschaftsdarlehen noch in erheblichem Umfange mit Privat- oder sonstigen kündbaren und regelmäßig höher verzinslichen Hypotheken belastet sind, eine möglichst weitgehende Erhöhung des landschaftlichen Kredits für gerechtfertigt halten. Hier nach den obenerwähnten allgemeinen Prinzipien die richtigen Grenzen zu finden, ist die für die Praxis überaus große Schwierigkeit, die durch den Widerstreit der persönlichen Interessen noch erhöht wird.

Durch das Reglement sowie durch gesetzliche Bestimmungen ist der Umfang der Beleihung auf die für die Anlage von Mündelgeld vorgeschriebenen Grenzen festgelegt.

Nach Artikel 73 § 1 des preußischen Ausführungsgesetzes zum BGB. ist eine Hypothek, eine Grundschuld oder eine Rentenschuld an einem in Preußen gelegenen Grundstück für die Anlegung von Mündelgeld als sicher anzusehen, wenn sie bei einem ländlichen Grundstück innerhalb der ersten zwei Drittel zu stehen kommt. Der Wert ist bei ländlichen Grundstücken durch Taxe einer preußischen öffentlichen Kreditanstalt, die durch Vereinigung von Gutsbesitzern gebildet ist und durch staatliche Verleihung Rechtsfähigkeit erlangt hat, oder durch Taxe einer preußischen Provinzial-(Kommunal-) ständischen öffentlichen Grundkredit-Anstalt festzustellen.

Es kommt demnach alles auf die Beantwortung der ent-

scheidenden Frage an, ob der nach den geltenden landschaftlichen Abschätzungsgrundsätzen ermittelte Taxwert dem wirklichen, reellen Wert entspricht oder nicht.

Man wird zugeben müssen, daß auch die Wertbestimmung im konkreten Falle je nach den Voraussetzungen, unter denen die Abschätzung erfolgt, dem subjektiven Empfinden des Einzelnen einen weiten Spielraum läßt und daher zu sehr verschiedenen Resultaten führen muß. Für die Zwecke der landschaftlichen Beleihung kann nicht der besondere Wert, den eine Besitzung für den gegenwärtigen Eigentümer hat, auch nicht der Verkaufs- oder Verkehrswert, den das betreffende Gut unter dem Einfluß von Konjunkturen oder einer vorübergehenden Marktlage hat, maßgebend sein, sondern einzig und allein der durchschnittliche Ertragswert.

Es muß unbedingt gefordert werden, „daß die Ermittlung des Wertes landwirtschaftlich zu nutzender Grundstücke stets vom Ertrage ausgehen muß, und zwar von dem Ertrage, den sie bei normaler landesüblicher Bewirtschaftung abzugeben vermögen“[7].

Daß die Taxprinzipien der meisten preußischen Landschaften dieser, von einem im Erwerbsleben stehenden Landwirt formulierten und vor ihm schon von zahlreichen Vertretern von Wissenschaft und Praxis als dringende Notwendigkeit betonten Forderung nicht entsprechen, wird nicht bestritten werden können. Daß andrerseits der Ertragswert der einzige normale Anhaltspunkt für die zuverlässige Wertermittlung ist, wird auch durch die Bestimmungen der §§ 515, 2049, 2313 BGB. belegt[8]. Aber auch die Landschaften

---

7. Felber: Ueber die Bestrebungen zur Entschuldung des Grundbesitzers in Preußen, Halle 1904 S.

8. Der § 2049 bestimmt ausdrücklich: „Hat der Erblasser angeordnet, daß einer der Miterben das Recht haben soll, ein zum Nachlaß gehöriges Landgut zu übernehmen, so ist im Zweifel anzunehmen, daß das Landgut zu dem Ertragswert angesetzt werden soll. Der

selbst empfinden das Unzulängliche ihrer jetzigen Taxprinzipien. In den Vorschlägen für den General-Landtag von 1906 begründet die Provinzial-Landschafts-Direktion Bromberg ihren Antrag auf Erhöhung der Grundwerte: „Bei den landschaftlichen Taxen nach den jetzigen Taxprinzipien ist es unmöglich, die besseren Böden auch nur annähernd nach ihrem wirklichen Wert zu schätzen. Es sind Fälle bekannt, in denen die landschaftliche Taxe nur den dritten Teil des Wertes erreicht hat. Die jetzigen Taxprinzipien haben zur Folge gehabt, daß ein sehr großer Teil des Bromberger Landschaftskreises die westpreußischen Landschaftsdarlehen abgestoßen hat und zur Posener Landschaft, insbesondere aber zu anderen Bankinstituten mit seiner Beleihung übergegangen ist[9].“

Die Gründe, weshalb die Westpreußische Landschaft nicht schon selbst zu dem System der Ertragswerttaxe übergegangen ist, liegen wohl auf rein technischem Gebiet. Es ist selbstverständlich, daß die Anfertigung einer Abschätzung nach dem Ertragswert mehr Mühe als eine Grundwerttaxe verursacht, und daß sie beim Großgrundbesitz häufig nur dort zur Anwendung kommen kann, wo eine sorgfältige Buchführung unzweifelhaft über die Erträge und deren Verwertung Aufschluß gibt. Selbstverständlich muß eine derartige Ertragswerttaxe auf den Durchschnitt einer längeren Periode (von 5 bis 10 Jahren) aufgebaut werden, sie muß auch Konjunkturschwankungen berücksichtigen, Ausnahmeerträge, die unter ungewöhnlichen Voraussetzungen zustande gekommen sind, auf ein angemessenes Durchschnittsniveau zurückführen und auch der Möglichkeit von Krisen, wie sie sich aus einem vorübergehenden oder dauernden Rückgang der Preise für die landwirtschaftlichen Produkte ergeben

---

Ertragswert bestimmt sich nach dem Reinertrag, den das Landgut nach seiner bisherigen wirtschaftlichen Bestimmung bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung nachhaltig gewähren kann.“

9. Vorschläge der General-Landsch.-Dir. v. 1906 S. 11.

können, Rechnung tragen. Voraussetzung ist ferner, daß unter die Betriebsausgaben ein den berechtigten Lebensansprüchen entsprechender Betrag für die Arbeitsleistung des Betriebsleiters eingesetzt, daß für das in Bauten, Anlagen, Meliorationen und Inventar investierte Kapital angemessene Abschreibungen in Abzug gebracht werden und daß der so festgestellte Reinertrag der Lage des Geldmarktes entsprechend kapitalisiert wird.

Naturgemäß werden derartige Taxen erhöhte Anforderungen an die Sachkenntnis und Geschäftserfahrung der Landschaftskommissare stellen, aber es muß ein Weg gefunden werden, diese Schwierigkeiten zu überwinden, da die bestehenden Abschätzungsgrundsätze zweifellos oft dazu beitragen, der Landschaft die besten und ertragreichsten Beleihungsobjekte zu entziehen.

Für die Praxis wird es genügen, neben den bestehenden Taxprinzipien für diejenigen Besitzungen, bei denen seit mindestens 5 Jahren durch eine übersichtliche und korrekte Buchführung die Höhe des wirtschaftlichen Reinertrages einwandsfrei nachgewiesen werden kann, eine Ertragswerttaxe zuzulassen und je nach der Lage der besonderen Verhältnisse die letztere oder, falls irgendwelche Bedenken vorliegen, das arithmetische Mittel zwischen Grundwerttaxe und Ertragstaxe als Basis für die Beleihungshöhe für zulässig zu erklären.

Da ein großer Teil unserer westpreußischen Gutsbesitzer noch immer nicht von den unbestreitbaren Vorzügen einer sorgfältigen Buchführung zu überzeugen ist, würde diese Krediterweiterung zunächst nur einem verhältnismäßig kleinen Teil der Pfandbriefschuldner zugute kommen. Volkswirtschaftlich ist es jedoch von großer Bedeutung, daß gerade den tüchtigsten und intelligentesten, also den sozialökonomisch wertvollsten Elementen einer Berufsklasse weitgehendste Förderung ihrer privatwirtschaftlichen Interessen gewährt wird. Wie die höhere Betriebstechnik und die ge-

steigerten Erträge des Großgrundbesitzes den bäuerlichen Nachbar zur Nacheiferung gereizt haben, wie das Beispiel des deutschen Landwirts auf die polnische bäuerliche Bevölkerung kulturfördernd eingewirkt hat, so wird auch jeder weitere wirtschaftliche Fortschritt langsam aber sicher und in wachsendem Umfange Geltung und Anerkennung finden. Der sichtbare Erfolg wird mehr wie doktrinäre Erörterungen zur Nacheiferung anregen.

Der Pfandbriefumlauf der Westpreußischen Landschaft, welcher im Geschäftsjahr 1885/86 mit 158 432 435 M. die Höchstgrenze erreichte, ist seitdem ständig zurückgegangen. In den Jahren 1895—1909 sind durch die Königliche Ansiedlungskommission und den Domänenfiskus 29 583 265 M. Pfandbriefe abgelöst worden[10]. Der Pfandbriefumlauf am 1. Mai 1910 betrug 125 556 355 M. Es haben demnach, da in der Zeit von 1895—1910 auch Neubeleihungen in großem Umfange[11] vorgenommen worden sind, andrerseits in sehr erheblichem Maße Ablösungen stattgefunden. Besonders stark ist diese Abwanderung in denjenigen Landschaftskreisen gewesen, wo die mehrfach erwähnte, in den östlichen Provinzen mit großem Erfolge sich im Beleihungsgeschäft betätigende Hypothekenbank durch geschäftsgewandte, mit den ländlichen Kredit- und Personalverhältnissen genau vertraute Agenten und Vertrauensleute vertreten ist.

In den Sitzungen des Engeren Ausschusses ist wiederholt von den Vertretern des Bromberger Landschaftskreises über die bereits erfolgten und noch bevorstehenden Ablösungen der Westpreußischen Landschaftsdarlehen Bericht erstattet, und dabei der Wunsch ausgesprochen worden, für den durch seine hohen Erträge und sicheren Ernten bekannten Bezirk Kujawien erhöhte Zuschläge zu den be-

10. Verwaltungsbericht von 1909 S. 15.

11. Von 1900 bis 20. Mai 1909 wurden infolge Neubeleihung bezw. Umwandlung ca. 50 Millionen neue Pfandbriefe ausgefertigt.

stehenden Grundwerten bezw. neue, höher zu bewertende Ackerklassen einzuführen. Seitens der General-Landschafts-Direktion ist zwar die Prüfung der dortigen Verhältnisse und eine eventuelle Erhöhung der Taxen zugesagt, doch dürfte es nach den dort vorliegenden Verhältnissen und bei dem ungünstigen Kursstand der landschaftlichen Pfandbriefe heute schon außerordentlich schwer werden, das einmal verlorene Terrain wieder zurückzugewinnen[12].

Während der Pfandbriefumlauf von 1885/86 ab dauernd zurückgeht, sind die Verwaltungskosten der Westpreußischen Landschaft ziemlich stabil geblieben. Im Interesse des an der Westpreußischen Landschaft beteiligten Großgrundbesitzes dürfte es daher geboten sein, durch eine zeitgemäße Neuordnung des Verwaltungsapparates eine angemessene Reduktion der Geschäftskosten herbeizuführen. Bei Begründung der Landschaft wurde in jedem der vier Landschafts-Departements Bromberg, Danzig, Marienwerder und Schneidemühl eine sogenannte Provinzial-Landschafts-Direktion eingerichtet, die innerhalb ihres Departements das Beleihungsgeschäft und die Erledigung der sonstigen landschaftlichen Geschäfte zu besorgen hatte. Diese bei Begründung der Landschaft, bei dem Mangel jeglicher Kommunikationsmittel zweifellos sehr zweckmäßige Dezentralisation ist heute infolge der modernen Verkehrsmittel ohne erheblichen praktischen Nutzen. Im Gegenteil ist mit aller Bestimmtheit zu erwarten, daß durch die Aufhebung der Provinzial-Landschafts-Direktionen bezw. durch deren Vereinigung am Sitz der General-Landschafts-Direktion sich eine bessere Ausnutzung der heute teilweise brach liegenden Arbeitskräfte, ein wesentlich vereinfachter und beschleunigter Verkehr zwischen der General-Landschafts-Direktion und den Provinzial-Direktionen einerseits, den letzteren und den

---

12 Vergl. Verwaltungsbericht der Westpreußischen Landschaft von 1908 S. 2.

Darlehnsnehmern andrerseits, eine erheblich beschleunigte Abwicklung des Beleihungsverfahrens und endlich eine sehr bedeutende Verminderung der Verwaltungskosten sich erzielen läßt.

Notwendig ist ferner die Verlegung der General-Landschafts-Direktion nach der Provinzialhauptstadt Danzig. Durch das Hand in Handarbeiten mit der Bank der Westpreußischen Landschaft wird sowohl der Geschäftsverkehr mit den Hypothekenschuldnern als ganz besonders die innere Verwaltung erheblich erleichtert und vereinfacht werden. Allein dadurch, daß die Pfandbriefschuldner an den Gebrauch des Reichsbankgirokontos und besonders des Postscheckverkehrs gewöhnt werden, sowie durch Uebertragung der wesentlich vereinfachten Kassengeschäfte auf die Bank der Westpreußischen Landschaft wird der Kassenverkehr bei der Landschaft erheblich reduziert, da die großen Kassenbestände entbehrlich werden und alle umfangreichen Eingänge sofort bei der Bank der Westpreußischen Landschaft nutzbar angelegt werden können.

Das ganze Eisenbahnnetz der Provinz Westpreußen ist auf den Verkehr mit der Provinzialhauptstadt Danzig zugeschnitten, daher ist auch für die Mehrzahl der im südlichen Westpreußen wohnenden Gutsbesitzer Danzig schneller und bequemer zu erreichen, wie der jetzige Sitz der General-Landschafts-Direktion. Ebenso wird für die Erledigung der Geschäfte der Landschaftlichen Feuer-Sozietät, die heute hauptsächlich die Provinzial-Landschafts-Direktionen beschäftigen, die Zentralisierung eine erhebliche Vereinfachung und Verbilligung des Betriebes herbeiführen.

Die bestehende Unterscheidung zwischen den Pfandbriefen I. und II. Serie, deren differenzierte Behandlung und Sicherstellung ist weder sachlich noch formell gerechtfertigt. Nur der geringste Teil der Pfandbriefgläubiger ist darüber orientiert, daß für die Sicherheit der Pfandbriefe II. Serie in geringerem Umfange gesorgt ist, als für die der Serie I.

Erst die verschiedenartige Behandlung der beiden Pfandbriefserien muß das anlagesuchende Publikum bedenklich machen und es auf die absolut irrige und grundlose Vermutung bringen, daß es in den Pfandbriefen II. Serie eine minderwertige Kapitalsanlage erwirbt.

Geht man von der Ansicht aus, daß die Beschränkung des Risikos auf zwei Drittel des Wertes nicht genügt, dann muß man logischer Weise die Beleihungsgrenze herabsetzen, oder zwei Gefahrenklassen konstruieren und danach das erste Drittel mit Pfandbriefen I. Serie beleihen und das zweite Drittel bezw. die Pfandbriefe II. Serie, wie es früher gehandhabt wurde, mit einer besonderen Risikoprämie in Form höherer Verzinsung ausstatten, und ihnen außerdem, um sie deutlich von den besser fundierten Pfandbriefen der I. Serie zu unterscheiden, den Charakter der Mündelsicherheit entziehen. Die jetzige Trennung des Risikos in zwei Gefahrenklassen von $^3/_6$ und $^1/_6$ der Taxe, wobei in beiden Fällen die Verzinsung gleich hoch ist, ist unlogisch und auf die Dauer unhaltbar.

Tatsächlich liegt eine einheitliche Hypothek innerhalb desjenigen Wertteiles vor, den die Gesetzgebung zur Anlegung von Mündelgeld für zulässig erachtet. Damit wird zweifelsfrei zum Ausdruck gebracht, daß, unter der Voraussetzung einer nach landschaftlichen Grundsätzen vorsichtig ermittelten Taxe, die vorgeschriebene Beleihungsgrenze unter normalen Umständen eine Gefährdung des angelegten Kapitals ausschließt. Die Landschaften geben nur mündelsichere Pfandbriefe aus und dürfen unter keinen Umständen höhere Darlehen geben, als nach sorgfältigster Prüfung jedes einzelnen Beleihungsobjektes innerhalb der gesetzlichen und reglementarischen Grenzen zulässig ist.

Selbstverständliche Voraussetzung für die Gleichstellung der Pfandbriefe I. und II. Serie ist die Erweiterung der Generalgarantie auf alle von der Westpreußischen Landschaft ausgegebenen Pfandbriefe. Wie wir an anderer Stelle

(S. 37) gezeigt haben, betragen die eigenen Fonds der Westpreußischen Landschaft (Eigentümlicher Fond und Sicherheitsfond) 10,27 %, der Tilgungsfond 5,75 %, zusammen 16,02 % des Pfandbriefumlaufs, sind demnach so bedeutend, daß eine Inanspruchnahme aus der Generalgarantie nach menschlichem Ermessen wohl ausgeschlossen scheint.

Die Gleichstellung der beiden Pfandbriefserien schließt nicht aus, daß die jetzt geforderten Beiträge zum Sicherheitsfonds auch fernerhin von dem die Hälfte der Taxe übersteigenden Pfandbriefdarlehen erhoben wird, so daß nach wie vor diejenigen Darlehnsnehmer, die den vollen Landschaftskredit in Anspruch nehmen, auch in erhöhtem Maße zur Sicherstellung der Landschaft für etwaige Verluste beitragen.

Wie in den früheren Abschnitten wiederholt bemerkt worden ist, dient der bei den Westpreußischen Landschaften eingeführte Modus der Amortisation nicht seinem ursprünglichen Zweck, der Schuldentilgung, da der Tilgungsfonds im Laufe der Jahre immer mehr den Charakter eines Sicherheitsfonds angenommen hat, zu dem jeder Pfandbriefschuldner Beiträge bis zur Höhe von 5 % seines Pfandbriefdarlehns zu leisten hat. Der Zweck jeder Amortisation ist der, dem Schuldner die Möglichkeit einzuräumen, aber auch die Verpflichtung aufzuerlegen, neben den Zinsen kleine Kapitalraten abzuzahlen, um so durch eine Reihe gleich hoher Jahresleistungen die Kapitalschuld allmählich zu tilgen.

Die Amortisation ist zweifellos das geeignetste Mittel zur Schuldentilgung. Solange jedoch das vorhandene Kreditbedürfnis nicht völlig durch Amortisationshypotheken befriedigt werden kann, muß es als unrationell bezeichnet werden, auf das erststellige, mit $3^1/_2$ % verzinsliche Pfandbriefdarlehen Kapitalabzahlungen zu leisten, dagegen die dritten und eventuell noch dahinter rangierenden, höher verzinslichen Hypotheken unverändert bestehen zu lassen.

Da man auf Amortisation nicht ganz verzichten, andrerseits bei der notorisch hohen Verschuldung des westpreußischen Grundbesitzes die Betriebsmittel desselben nicht ohne zwingende Notwendigkeit schwächen wollte, beschränkte man den Amortisationszwang auf 5 % des Darlehens, indem man dem Schuldner gestattete, sobald 10 % im Tilgungsfonds eingesammelt sind, den Teilbetrag von 5 % löschen zu lassen oder, wenn die reglementsmäßige Sicherheit gewährleistet ist, die Auslieferung dieses Anteils als neues Darlehen zu fordern. Nach den Verwaltungsberichten der Jahre 1901—1910 wird von dem Recht der Auslieferung dieses Anteilbetrages von 5 % in großem Umfange Gebrauch gemacht. Es dürfte sich daher empfehlen, den Amortisationszwang, solange der betreffende Grundstücksbesitzer noch mit höher verzinslichen Hypotheken belastet ist, auf 5 % zu beschränken und die weitere Amortisation dem Ermessen des Einzelnen zu überlassen.

Dagegen ist es durchaus erforderlich, daß alle verfügbaren Ueberschüsse der Wirtschaft zur planmäßigen Tilgung der Nachhypotheken verwendet werden. Immer wieder hat die Wissenschaft die berechtigte Forderung gestellt, daß jede Generation die Schulden, die sie macht, auch selbst tilgen muß. Für die Landwirtschaft ergibt sich daraus die Konsequenz, daß mindestens die bei der käuflichen oder erblichen Uebernahme aufgenommenen Schulden während der Besitzdauer zur Rückzahlung gelangen. Geschieht dieses nicht, so schreitet die Verschuldung unaufhaltsam vorwärts und führt dann zur Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz der nächsten Generation.

Die vorgeschlagenen Reformen, die zum Teil bei anderen landschaftlichen Instituten bereits seit Jahren mit bestem Erfolge durchgeführt sind, lassen das Wesen des landschaftlichen Kreditsystems völlig unberührt und werden daher auch, soweit die Einführung derselben die Abänderung ge-

setzlicher oder reglementarischer Bestimmungen erforderlich macht, wohl kaum auf den Widerspruch der Aufsichtsbehörden stoßen.

Bürings geniale Idee, den grundbesitzenden Adel genossenschaftlich zu organisieren und den Bedarf an Bodenkredit im Wege der Selbsthilfe zu befriedigen, ist auch heute noch unübertroffen.

Was der Westpreußischen und der ihr verbundenen Neuen Westpreußischen Landschaft fehlt, ist die Mitarbeit eines kaufmännisch geschulten Beamten an der Geschäftsleitung. Die beiden vereinigten Institute, welche in einem Umfange von mehr als 300 Millionen Mark Bodenkredit gewähren, welche über Zinseinnahmen von mehr als 10 Millionen Mark verfügen, bedürfen unbedingt eines geschäftskundigen, banktechnisch gebildeten Beamten, welcher die von den Hypothekenbanken mit so großem Erfolge betriebene Propaganda sowohl für den Vertrieb der Pfandbriefe wie für die Hebung des Beleihungsgeschäfts in angemessenem Rahmen aufnimmt, der die Entwicklung des Geldmarktes und des Anlagebedürfnisses aufmerksam verfolgt und für eine zeitgemäße Vereinfachung des inneren Geschäftsbetriebes zu sorgen hat. Gleichzeitig würde dieser kaufmännische Landschafts-Direktor diejenigen Funktionen der Provinzial-Landschafts-Direktoren zu übernehmen haben, die sich auf die Ausfertigung der Pfandbriefe und auf die Verwaltung und Verwahrung des Hypothekenbestandes beziehen und gemeinsam mit dem Landschafts-Syndikus die Verantwortung für die Uebereinstimmung des Pfandbriefumlaufs mit dem Bestand an Deckungshypotheken zu tragen haben.

„Wie die Boden-Kredit-Institute andersartiger Organisationen vieles von den Landschaften lernen können, so können auch die Landschaften von diesen Boden-Kredit-

Instituten namentlich auf kaufmännischem Gebiet manches akzeptieren, ohne ihrer Eigenart etwas zu vergeben[13]."

§ 16. Die Neue Westpreußische Landschaft. Was in Vorstehendem von der Westpreußischen Landschaft gesagt ist, gilt mutatis mutandis auch von der Neuen Westpreußischen Landschaft.

Allerdings wurde hier bereits bei der Begründung derselben die Verwaltung einheitlicher und einfacher organisiert, als bei der Ritterschaftlichen Landschaft. Die ganze Verwaltung wird von der Direktion in Marienwerder, die Ueberwachung der Pfandbriefschuldner von den Landschaftsräten und Landschaftskommissaren in den einzelnen Landschaftsbezirken ausgeübt. Durch den vereinfachten Instanzenzug ist eine wesentlich schnellere Erledigung des Beleihungsgeschäfts möglich geworden.

Die Beleihung erfolgt bis zu $^2/_3$ der landschaftlichen Taxe bezw. bis zum dreißigfachen Grundsteuerreinertrage in 3 oder $3^1/_2\,^0/_0$igen neulandschaftlichen Pfandbriefen. Eine Trennung der Beleihung in $^3/_6$ und $^1/_6$ der Taxe findet hier nicht statt, da die eigenen Fonds der Neuen Landschaft (Betriebsfonds und Sicherheitsfonds) sowie der Tilgungsfonds allen Pfandbriefgläubigern gleichmäßig haften. Wenn der Börsenkurs der Neulandschaftlichen Pfandbriefe fast regelmäßig $1—2\,^0/_0$ hinter dem der Ritterschaftlichen Pfandbriefe zurückbleibt, so liegt dieses wohl weniger an dem geringeren Vertrauen der Börse und des anlagesuchenden Publikums, als hauptsächlich daran, daß die Neue Landschaft eine sehr rege Beleihungstätigkeit entwickelt, also andauernd neue Pfandbriefe an den Markt gelangen, während bei der Ritterschaftlichen Landschaft, wie früher gezeigt, die Ablösungen überwiegen. Infolgedessen werden große Beträge an der Börse angekauft, der Kurs der betreffenden

---

13. Felix Hecht, Die Landschaften und landschaftähnlichen Kredit-Institute in Deutschland, Leipzig 1908 Bd. I S. XXVI.

Tabelle 4.

Die Beleihungstätigkeit der beiden Westpreußischen Landschaften in den Jahren 1896—1910.

Westpreußische Landschaft					Neue Westpreußische Landschaft				
Rechnungsjahr	Anzahl d. beliehenen Güter	Pfandbriefumlauf	Abnahme bezw. Zunahme des Pfandbriefumlaufs	Verwaltungskosten	Rechnungsjahr	Anzahl d. beliehenen Güter	Pfandbriefumlauf	Abn. bezw. Zun. des Pfandbriefumlaufs gegen das Vorjahr	Verwaltungskosten
1895|96		143 757 880	— 2 103 810	135 288	1895|96		105 617 670	+ 2 529 020	91 644
1896|97		144 781 565	+ 1 023 685	141 488	1896|97	5 884[2])	108 536 690	+ 2 919 020	109 063
1897|98		142 393 355	— 2 388 210	139 059	1897|98	6 202	112 436 560	+ 3 899 870	98 453
1898|99		140 166 395	— 2 226 960	129 228	1898 99	6 439	115 537 050	+ 3 100 490	108 966
1899|1900	[1])	137 934 560	— 2 231 835	126 750	1899|1900	6 613	116 876 750	+ 1 339 700	107 505
1900 01	859	135 901 055	— 2 033 505	135 839	1900|01	6 656	177 777 090	+ 900 340	114 340
1901|02	830	132 210 840	— 3 690 215	140 937	1901 02	6 948	127 317 460	+ 9 540 370	116 861
1902|03	834	140 059 970	+ 7 849 130	135 920	1902|03	7 389	140 861 270	+ 13 543 810	115 694
1903|04	808	136 667 085	— 3 392 885	132 316	1903|04	7 821	152 896 810	+ 12 035 540	128 874
1904|05	780	135 014 780	— 1 652 305	130 140	1904|05	8 347	161 937 890	+ 9 041 080	134 027
1905|06	742	130 562 970	— 4 451 810	126 562	1905|06	8 604	167 957 660	+ 6 019 770	141 600
1906|07	719	127 067 355	— 3 495 635	137 122	1906|07	8 833	172 412 970	+ 4 455 310	155 113
1907|08	703	126 574 105	— 493 250	133 888	1907|08	9 123	178 389 630	+ 5 976 660	146 368
1908|09	693	124 394 005	— 2 180 100	153 176	1908 09	9 604	186 278 210	+ 7 888 580	165 247
1909|10	683	125 556 355	+ 1 162 350	156 312	1909|10	10 059	195 539 800	+ 9 261 590	184 533

1. Die Zahl der beliehenen Rittergüter wird erst seit 1901 bezw. 2. seit 1897 (bei der Neuen Westpr. Landschaft) angegeben.

Zusammengestellt nach Hecht: Landschaften (Statistik) S. 157, 165, 167, 184, 189 und den Verwaltungsberichten von 1901—1910.

Tabelle 5.

Zahl und Grösse der Darlehnsposten bei der Neuen Westpreuß. Landschaft.

Ende Juni	bis 3000 M.	über 3000 bis 6000 M.	über 6000 bis 15000 M.	über 15000 bis 30000 M.	über 30000 bis 60000 M.	über 60000 M.	Gesamtzahl
1863	12	21	24	13	8	8	86
1865	17	36	57	32	21	14	177
1870	72	156	262	112	50	31	683
1875	184	270	443	198	99	68	1262
1880	359	512	966	483	283	178	2783
1885	564	801	1631	756	377	255	4348
1890	836	1216	2171	909	409	293	5834
1895[1]	323	1251	2247	861	466	366	5464
1900	487	1588	2616	1065	525	334	6615
1901	496	1605	2617	1074	530	334	6656
1902	523	1665	2690	1130	565	380	6957
1903	585	1748	2749	1244	624	434	7384
1904	609	1818	2814	1381	718	481	7821
1905	636	1902	2932	1476	791	510	8247
1906	659	1977	3008	1562	850	514	8570
1907	703	2068	3086	1650	914	524	8945
1908	744	2122	3166	1703	969	535	9239
1909	838	2261	3311	1762	1006	562	9740

1. Bis 1893 sind die Anzahl der Darlehen angegeben, von 1894 ab sind die auf einer Besitzung ruhenden Darlehen zusammengefaßt, sodaß seitdem die Anzahl der Darlehen gleichzeitig die Zahl der beliehenen Besitzungen darstellt.

Zusammengestellt nach Hecht: Die Landschaften, 1. Statistik, Leipzig 1908, S. 185 ergänzt durch Mitteilungen der Direktion der Neuen Westpreuß. Landschaft vom 2. 12. 1909.

Pfandbriefe wird daher zeitweise über seinem natürlichen Niveau gehalten.

Eine etwaige Verlegung der Direktion der Neuen Westpreußischen Landschaft nach Danzig würde auch für dieses Institut ganz erhebliche Vorteile bringen. Danzig und die Nachbarorte Langfuhr, Oliva, Zoppot sind die Ruhesitze sehr vieler ehemaliger westpreußischer Gutsbesitzer, die nach dem Verkauf oder der Uebergabe ihrer Besitzung dort ihren Lebensabend genießen. Dort steht gewissermaßen dauernd ein Sachverständigenkollegium zur Verfügung, dessen Mitglieder gern bereit wären, ihre langjährigen Erfahrungen in den Dienst der landschaftlichen Institute zu stellen. Für die Nachprüfung und gutachtliche Aeußerung über die von den Landschaftskommissaren aufgenommenen Taxen wäre hier also ohne erhebliche Kosten eine Kontrollinstanz zu schaffen, deren Tätigkeit sowohl der Landschaft, wie ganz besonders den Darlehnsnehmern zugute kommen würde.

Die in den Jahren 1907 und 1908 von der Neuen Westpreußischen Landschaft aufgenommenen Taxen ergaben als Gesamttaxwert den 73,69fachen Betrag des Grundsteuerreinertrages (gegen den 63,35fachen Reinertrag im Durchschnitt der Jahre 1900—1907). Dementsprechend steigerte sich die Beleihung vom 42,2fachen auf den 49,1fachen Betrages des Grundsteuerreinertrages — mithin eine Erweiterung des Landschaftskredits von 16,4 % gegen die frühere Periode.

Da die Neue Landschaft alle Grundstücke mit mindestens 3000 M. Taxwert beleiht, sind alle landwirtschaftlichen Betriebe von mehr als 41 M. (13 Taler 20 Sgr.) Grundsteuerreinertrag beleihungsfähig. Nach der Eigentumsstatistik von 1893 und unter Berücksichtigung der zum Geschäftsbezirk der Westpreußischen (Ritterschaftlichen) Landschaft gehörigen Rittergüter und adligen Güter ist die Gesamtzahl der nach den Grundsätzen der Neuen Westpreußischen Land-

schaft beleihungsfähigen Grundstücke auf rund 28400 zu schätzen[14].

Von der Neuen Westpreußischen Landschaft sind gemäß ihrem Geschäftsbericht von 1910 nur 10059 Besitzungen mit 195539800 M. Pfandbriefdarlehen, also etwa 35% aller beleihungsfähigen Grundstücke beliehen.

Die Tabellen 3 u. 4, welche über die Entwicklung des Pfandbriefumlaufs und die Anteilnahme der verschiedenen Betriebsgrößen an der landschaftlichen Beleihung Aufschluß geben, zeigen deutlich die kraftvolle Entwicklung der Neuen Landschaft und bestätigen auch die wachsende Beteiligung des kleinen Grundbesitzes.

Trotzdem kann man sich dem Eindruck nicht verschließen, daß das eigentliche Ziel der Neuen Landschaft, in erster Linie den bäuerlichen Besitz mit rationellem Bodenkredit zu versorgen, noch immer nicht in genügendem Umfange erreicht ist. Bei der außerordentlich ungleichmäßigen Bodenqualität in den verschiedenen Teilen Westpreußens, und demgemäß auch den sehr erheblichen Differenzen im Werte gleich großer Besitzungen lassen sich die statistischen Angaben über die Größe und Anzahl der Darlehnsposten nicht zu den Feststellungen der Betriebsstatistik in Beziehung bringen. Jedenfalls liegt hier bei 10000 beliehenen Besitzungen gegenüber mindestens 28000 beleihbaren Grundstücken, noch ein überaus großes Feld für die Betätigung der Neuen Westpreußischen Landschaft vor.

Dabei muß jedoch ausdrücklich anerkannt werden, daß seitens der Landschaft im Laufe der beiden letzten Jahrzehnte viel getan worden ist, um dem mit der gesteigerten Intensität der landschaftlichen Betriebe auch wachsenden Kreditbedürfnis zu entsprechen. Die untere Beleihungsgrenze ist auf 3000 M. ermäßigt, die Beleihungshöhe auf

---

14. Preußische Statistik, Heft 146 I Grundeigentum und Gebäude im Preußischen Staat, Breslau 1898, Bd. I S. XLI S. 22, 23.

$^2/_3$ des Abschätzungswertes bezw. ohne Taxe auf den dreißigfachen Grundsteuerreinertrag festgesetzt worden. Durch Erhöhung der Grundwertsätze und der Zuschläge für die besseren Böden sind die Landschaftsdarlehen, im Vielfachen des Grundsteuerreinertrages ausgedrückt, ganz wesentlich erhöht worden. So ergaben die Beleihungen von 1890—99 durchschnittlich den 36,1fachen, von 1900—07 durchschnittlich den 42,2fachen, in den Jahren 1907—08 durchschnittlich den 49,1fachen Betrag des Grundsteuerreinertrages.

Hat demnach der Taxwert bei der Neuen Westpreußischen Landschaft auch das 73,69fache des Grundsteuerreinertrages erreicht, so bleibt er damit noch immer hinter der Westpreußischen (Ritterschaftlichen) Landschaft zurück, deren Taxwert im Durchschnitt der letzten Jahre den 80,96fachen, deren Beleihungshöhe demnach den 54,0fachen Betrag des Grundsteuerreinertrages ergibt.

Da der Verkehrswert bei kleineren Besitzungen mit Rücksicht auf die relativ höhere, in Gebäuden, lebendem und totem Inventar angelegte Wertquote um 25 bis 40 % größer ist als bei großen Besitzungen, so erscheint die oben angegebene, rund 10 % der neulandschaftlichen Beleihung betragende Differenz zuungunsten des kleinen Besitzes durchaus ungerechtfertigt. Daß speziell bei dem ganz kleinen Besitz auch noch ein höherer Grundsteuermultiplikator unbedenklich ist, zeigen die in den Jahresberichten der Preußischen Central-Bodenkredit-Aktiengesellschaft veröffentlichten Tabellen, in denen die abgeschlossenen Beleihungen zum Grundsteuerreinertrag in Beziehung gesetzt werden. Obwohl die Beleihungen in den Grundsteuer-Reinertragsgruppen von 1—60 M. bezw. 60—90 M. Grundsteuerreinertrag den 78,7fachen bezw. 59fachen Betrag desselben erreichen, bleiben sie innerhalb 28 bezw. 29 % des letzten Kaufpreises.

Nach den von der Deutschen Bauernbank für West-

preußen veröffentlichten Mitteilungen[15], beträgt die durchschnittliche Belastung der von ihr befestigten 903 Grundstücke das 87,3fache des Grundsteuerreinertrages. Da die Eintragungen drei Viertel des vorsichtig geschätzten Wertes nicht übersteigen sollen, andererseits zur Ermittelung dieses Durchschnitts von 87,3 auch eine Reihe geringer belasteter Grundstücke herangezogen worden ist, scheint auch für die Landschaft eine weitere Ausdehnung ihrer Beleihungssätze unbedenklich zulässig zu sein. Die Tatsache, daß die Ausfälle der Neuen Westpreußischen Landschaft bis 1898 insgesamt nur 161 088,17 M. betragen haben, und daß seit 1899 überhaupt keine Verluste mehr eingetreten sind, beweist, daß die Abschätzungsgrundsätze sehr solide, vielleicht sogar zu vorsichtig normiert sind, und daß demnach die Beleihungen vielfach hinter den berechtigten Anforderungen zurückbleiben.

Die Gründe, die besonders den kleinen Landwirt von dem Landschaftskredit fern halten, sind verschiedenster Art und liegen nur teilweise in der landschaftlichen Organisation, zum Teil in der Psychologie der bäuerlichen Bevölkerung begründet. Zunächst scheut der Bauer sich, solange ihm nicht die Kündigung des gegenwärtigen Gläubigers droht, an den bestehenden Hypothekenverhältnissen irgendetwas zu ändern. Er weiß ganz genau, jeder Gang zum Grundbuchamt und zum Notar kostet Zeit und Geld und zahlt lieber 1 % mehr an Zinsen, um Ruhe zu haben. Die Beschaffung der für die neue Beleihung erforderlichen Unterlagen, sowie die Taxe verursachen ihm lästige Schreibereien und Kosten. Außerdem ist er über die Grundsätze der landschaftlichen Beleihung und die Darlehnsbedingungen wenig oder gar nicht informiert, ist infolgedessen völlig im Unklaren, in welchem Umfange die etwaige Höhe des landschaftlichen Darlehens zur Befriedigung und Ablösung der

15. Drucksachen III der Deutschen Bauernbank für Westpreußen S. 2.

zurzeit eingetragenen Schulden ausreicht. Er fürchtet vielmehr nutzlos Kosten opfern zu müssen und läßt daher alles beim Alten[16].

Schon an anderer Stelle ist ausgeführt worden, daß die Hypothekenbanken den landschaftlichen Instituten im allgemeinen in der kaufmännischen Handhabung des Beleihungsgeschäftes überlegen sind. Es wird sich daher bei der Beantwortung der Frage, durch welche Maßnahmen die Interessenlosigkeit des kleineren Besitzes zu beseitigen ist, empfehlen zu beobachten, welche Mittel die Hypothekenbanken anwenden, um geeignete Beleihungsobjekte heranzuziehen.

Im gelesensten Blatte der Provinz Westpreußen, dem Graudenzer „Geselligen", der fast in jedem westpreußischen Besitzerhause zu finden ist, erscheint regelmäßig ein Inserat der Preußischen Central-Bodenkredit-Aktiengesellschaft, in welchem diese ihren Hypothekenkredit anbietet und den Interessenten einen Abdruck ihrer Darlehnsbedingungen zur Verfügung stellt. An jedem größeren Provinzialplatz hat die genannte Bank Vertreter, welche kostenfrei in Beleihungsangelegenheiten Auskunft erteilen, im Auftrage des Besitzers die Beschaffung der notwendigen Urkunden besorgen, und, falls erforderlich, den Schriftwechsel zwischen den Darlehnsnehmern und den bisherigen Hypothekengläubigern sowohl wie auch mit der Bank erledigen. Sobald die Abschätzung des betreffenden Grundstücks vorgenommen ist und der Eigentümer sich mit der Höhe des Darlehns einverstanden erklärt hat, werden die eingetragenen Hypothekengläubiger befriedigt, der betreffenden Hypothekenbank wird im Wege der Cession oder Neueintragung die

16. Conrad, Die Neue Westpreußische Landschaft und das Kreditbedürfnis des kleinen Bauern (Conrads Jahrbücher) Jena 1898 S. 666 und ff.

vereinbarte erste Stelle im Grundbuch eingeräumt. Die Tätigkeit des betreffenden Grundstückseigentümers beschränkt sich häufig auf die Unterzeichnung der Schuldurkunde und einer Vollmacht, in welcher gewöhnlich ein Notar, oft aber auch der betreffende Vertreter der Hypothekenbank zur Abgabe der sonstigen Erklärungen, Anträge und Bewilligung von Löschungen, Prioritätseinräumungen usw., bevollmächtigt wird.

Um auch dem kleineren Besitz mehr als bisher die Segnungen des landschaftlichen Kredits zugänglich zu machen, ist demnach erforderlich:

1. daß die ländliche Bevölkerung gründlich über die Zwecke und Ziele der landschaftlichen Beleihung, über die Taxgrundsätze und die Darlehnsbedingungen aufgeklärt wird;

2. daß möglichst in jedem Dorfe eine Auskunftsperson namhaft gemacht wird, welche, von der Landschaft gehörig instruiert, den Besitzern über alle die landschaftliche Beleihung betreffenden Fragen Auskunft und Aufklärung geben kann;

3. daß in allen den Fällen, in denen eine angemessene Beaufsichtigung der beliehenen Wirtschaften möglich ist, die Taxen für die kleinen Grundstücke erhöht werden;

4. daß das Beleihungsgeschäft möglichst vereinfacht und beschleunigt wird;

5. daß bei Besitzungen unter 50 ha die durch die Ablösung und Neubelastung entstehenden Kosten gestundet und durch einen Zuschlag zu den Zinsen gedeckt werden.

Als geeignetste Auskunftspersonen kämen Amtsvorsteher, Gemeindevorsteher, Landschaftskommissare, die Vorstände der ländlichen Spar- und Darlehnskassen, Lehrer und Geistliche sowie die Besitzer der größeren, landschaftlich beliehenen Grundstücke in Frage. Auf Grund der schriftlichen Angaben auf zweckmäßig eingerichtetem Frage-

bogen muß eine vorläufige kostenfreie Auskunft über die voraussichtliche Höhe der landschaftlichen Beleihung möglich sein, aus der der Darlehnsnehmer feststellen kann, ob ihm mit diesem Landschaftsdarlehen gedient ist, und ob die Umwandlung seiner jetzigen Belastung in ein landschaftliches Pfandbriefdarlehen für ihn empfehlenswert ist. Möglichst in jedem Dorf muß ein Vertrauensmann für die Landschaft gewonnen werden, der sich durch eingehendes Studium des ihm von der Landschaft zur Verfügung gestellten Materials gründlich über die landschaftliche Kreditgewährung informiert, damit er in der Lage ist, hierüber zuverlässige Auskunft erteilen zu können.

Dieser Vertrauensmann führt, soweit erforderlich, für den Antragsteller den Briefwechsel mit der Landschaft, evtl. auch mit den sonstigen Hypothekengläubigern, und besorgt die Beschaffung der erforderlichen Beweisurkunden. Die Tätigkeit dieses Vertrauensmannes ist ehrenamtlich; lediglich für die Teilnahme an jährlich einmal, unter Vorsitz eines Landschaftsrats stattfindenden Versammlungen, in denen über die Tätigkeit der Landschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr Bericht erstattet wird und neue Anregungen bekanntgegeben werden, können Tagegelder in mäßiger Höhe bewilligt werden.

In erster Linie sind die bereits bestehenden Spar- und Darlehnskassen berufen, bei der weiteren Ausbreitung des landschaftlichen Kredits eine praktische Rolle zu spielen. In einem organischen Zusammenwirken der Landschaften und der ländlichen Kreditgenossenschaft liegt für den bäuerlichen und mittleren Besitzer der Schwerpunkt des ländlichen Kredits[17].

Ende 1907 waren in der Provinz Westpreußen 246 Genossenschaften Raiffeisenscher Organisation mit 22 525 Mitgliedern tätig. In diesen Genossenschaften stehen der

17. Heiligenstadt, Der ländliche Meliorationskredit S. 9.

Neuen Westpreußischen Landschaft 246 Agenturen, in ihren Vorstandsmitgliedern geeignete Vertrauensleute zur Verfügung. Diese Genossenschaftsmitglieder zunächst, soweit deren legitimer Bedarf an Bodenkredit nicht bereits in anderer Form, insbesondere durch die Amortisationsrenten der Ansiedlungskommission, zweckmäßig befriedigt wird, dem landschaftlichen Kredit zuzuführen, ist eine so umfangreiche Aufgabe, daß die Lösung derselben, trotzdem sie banktechnisch keine erheblichen Schwierigkeiten bereitet, doch umfangreiche organisatorische Maßnahmen voraussetzt, um die entstehende Arbeitslast richtig zu verteilen und das Beleihungsgeschäft so billig und schnell wie möglich durchzuführen.

Die bei kleineren Grundstücken erhebliche Gefahr der Devastierung, des sogenannten „Kaltabbrennens" hat wahrscheinlich die Landschaft zu der niedrigen Normierung der Grundwerte und der Bestimmung veranlaßt, daß Gebäude und gewerbliche Anlagen nur bis zum Betrage von $^1/_4$ des Arealwertes, lebendes und totes Inventar bei der Taxe überhaupt nicht berücksichtigt werden[18]. Nun steckt gerade bei kleineren Wirtschaften ein sehr viel höherer Prozentsatz des Gesamtwertes als bei dem Großgrundbesitz in den Gebäuden und in dem Wirtschaftsinventar, es wäre daher ohne Bedenken zulässig, die landschaftliche Beleihung, selbstverständlich immer im Rahmen der gesetzlich und statutarisch festgelegten Wertgrenze, lediglich durch die Bestimmung, daß der Gebäudewert über das vorerwähnte $^1/_4$ des Arealwertes hinaus bis zu $^3/_4$ des durch das landschaftliche Feuer-Kataster festgestellten Wertes berücksichtigt werden kann, den Bedürfnissen des kleinen Grundbesitzes angemessener zu gestalten. Bei Grundstücken bis zu 50 ha Areal könnte auch das Inventar im beschränkten Umfange zur Abschätzung

18. §§ 15—17 der Abschätzungsgrundsätze der Neuen Westpreußischen Landschaft.

herangezogen werden. Voraussetzung für diese Krediterleichterung müßte unter allen Umständen sein, daß der betreffende Grundstückseigentümer Genosse einer dem Revisionsverbande angehörenden Spar- und Darlehnskasse Raiffeisenscher Organisation ist, und daß die Genossenschaft die Hergabe eines erweiterten Kredits in Form des Kreditauftrags gemäß §§ 778 BGB. befürwortet und damit für diesen Teil des Kredits die Bürgschaft übernimmt. Wird das betreffende Grundstück in seinem Bestande verschlechtert oder das Darlehen durch sonstige Maßnahmen des Eigentümers gefährdet, so hat die Genossenschaft der Landschaft sofort Mitteilung zu machen, die dann auf Grund der bestehenden Bestimmungen (gemäß §§ 14—16 des Statuts) die zu ihrem Schutze erforderlichen Maßregeln treffen wird. Für die laufende Kontrolle und den Einzug der Zinsen erhebt die Genossenschaft von dem Eigentümer des verpfändeten Grundstücks eine Gebühr von 1 pro Mille des ganzen landschaftlichen Darlehns. Diese Gebühren fließen in einen Spezialreserve- oder Sicherheitsfonds und dürfen nicht als Gewinn verteilt werden, so lange die Bürgschaft noch besteht oder der Erweiterungskredit nicht durch die Amortisationsraten getilgt ist. Die aus § 778 resultierende Bürgschaft ist unter normalen Verhältnissen für die betreffende Genossenschaft überhaupt keine fühlbare Last, sie soll vielmehr lediglich wie eine Konventionalstrafe im Falle mangelhafter Erfüllung ihrer Ueberwachungsfunktionen wirken und zur Ergänzung der in § 16 des Statuts den Landschaftsräten und Landschaftskommissaren auferlegten Verpflichtung zur Beaufsichtigung der beliehenen Grundstücke dienen. Die geforderte Ueberwachung durch die Darlehnskasse bezw. deren Vorstand hat selbstverständlich so zu erfolgen, daß sie den Kredit des Pfandbriefschuldners nicht schädigt und nicht in Chikane ausartet.

Die landschaftliche Beleihung erreicht auch in ihrem jetzigen Umfange selten mehr als ein Drittel des Verkehrs-

wertes. Bei einer etwaigen weiteren Erhöhung um 20 % — jedoch prinzipiell nicht über den 60fachen Grundsteuerreinertrag hinaus — würde dieselbe bei Besitzungen bis zu 50 ha immer noch hinter der Hälfte des Verkehrswertes zurückbleiben. Die Beleihung nach den erweiterten Abschätzungsgrundsätzen wäre auf diejenigen Fälle zu beschränken, in denen bei Anwendung derselben die Umwandlung der gesamten bisher kündbaren Hypotheken und Grundschulden in ein einheitliches Landschaftsdarlehn durchführbar wird, und der Grundstückseigentümer sich verpflichtet, die Zinsersparnisse zur erhöhten Tilgung bis auf drei Sechstel der normalen Beleihung zu verwenden. Nach diesem Beleihungs- und Tilgungsmodus würde es einem sehr großen Teil der bis zu 50 % ihres Vermögens verschuldeten Eigentümer ermöglicht werden, die ganze Grundstücksbelastung ohne irgendwelche Verfügungsbeschränkungen in einen amortisablen Pfandbriefkredit umzuwandeln und von diesem durch höhere Tilgungsquoten, die jedoch einschließlich der Zinsen die heutige Jahresleistung nicht übersteigen dürfen, während seiner Besitzdauer einen erheblichen Teil abzubürden.

Falls die Uebernahme einer Bürgschaft nicht zu erreichen ist, genügt es, da die landschaftliche Beleihung als solche vollkommen gesichert ist und keiner Verstärkung bedarf, wenn die örtliche Genossenschaft vertragsmäßig die Verpflichtung zur Ueberwachung der beliehenen Besitzungen gegen eine mäßige Gebühr übernimmt und demgemäß für den Schaden haftet, der aus der Nichterfüllung der eingegangenen Verpflichtung entsteht.

In derselben Weise wie bei der Westpreußischen Landschaft wird man auch bei der Neuen Landschaft bei den Gütern über 100 ha Areal, sofern der Ertrag durch eine zuverlässige Buchführung nachgewiesen wird, die Zulassung der Wertfeststellung auf Grund einer Ertragswerttaxe fordern müssen.

Infolge des gegenwärtigen Tiefstandes der $3^1/_2\,^0/_0$ landschaftlichen Pfandbriefe, die zeitweise unter $90\,^0/_0$ notierten, werden dem Darlehnsnehmer durch das Disagio, welches er verzinsen und amortisieren muß, erhebliche unnötige Opfer zugemutet. Bei der heutigen Lage des Geldmarktes dürfte sich die Schaffung eines neuen Pfandbrieftyps empfehlen, welcher dem Kapitalisten 10 Jahre lang einen Zinsgenuß von $4\,^0/_0$ garantiert und dessen Verzinsung nach Ablauf dieser 10 Jahre automatisch auf $3^1/_2\,^0/_0$ zurückgeht. Wie sich rechnerisch leicht nachweisen läßt, würde die Aufnahme eines Pfandbriefdarlehns nach diesem Modus sich wesentlich günstiger als bei einem $3^1/_2\,^0/_0$igen Darlehn stellen.

Während die Westpreußische Landschaft sich immer noch gegen die Ausgabe vierprozentiger Pfandbriefe sträubt, ist die Neue Westpreußische Landschaft auf Grund der dem Engeren Ausschuß und der Direktion statutengemäß zustehenden Ermächtigung und in Ausführung des Beschlusses vom 27. Mai 1910 zur Emission vierprozentiger Pfandbriefe übergegangen. Diese sind unter Befreiung vom Prospektzwange im Juni 1910 zum Handel an der Berliner Börse eingeführt und notieren zurzeit wenig über dem Nennwert.

Ein Blick in den Kurszettel genügt, um festzustellen, daß diese neuen mündelsicheren vierprozentigen Pfandbriefe im Kurse niedriger stehen, als z. B. die in diesem Jahre emittierten vierprozentigen bis 1920 unkündbaren Pfandbriefe der Preußischen Central-Bodenkredit-A.-G., denen der Vorzug der Mündelsicherheit fehlt[19]. Der Grund für diese scheinbare Kursanomalie liegt darin, daß das anlagesuchende Publikum aus früheren Erfahrungen her mit der Möglichkeit rechnet, daß die landschaftlichen Pfandbriefe, Stadtanleihen

19. Am 10. September 1910 notierten an der Berliner Börse: Westpreußische $4\,^0/_0$ Neulandschaftliche Pfandbriefe $100{,}25\,^0/_0$, $4\,^0/_0$ Preuß. Central Bodenkredit Pandbriefe von 1910 101,— G. (unkündbar bis 1920).

und alle diejenigen Werte, für welche die angebotene Verzinsung nicht ausdrücklich garantiert ist, bei billigerem Geldstand konvertiert werden und bevorzugt daher vielfach die Pfandbriefe der Hypothekenbanken, welche den Zinssatz ihrer Pfandbriefe auf eine Reihe von Jahren festzulegen pflegen.

Bei dem oben vorgeschlagenen Modus, einen neuen Pfandbrieftyp zu schaffen, welcher den Pfandbriefinhabern zehn Jahre lang einen Zinsgenuß von 4 % gewährt, der nach Ablauf dieser 10 Jahre auf $3^1/_2$ % herabgeht, sind die Interessen der Pfandbrieferwerber und der Darlehnsnehmer in gleichem Maße gewahrt. Während der erstere 10 Jahre lang im ungestörten Genuß der vereinbarten Zinsen von 4 % bleibt, erzielt der letztere beim Verkauf dieser Pfandbriefe einen wesentlich höheren Kurs, hat die Gewißheit, daß nach Ablauf dieser 10 Jahre sich seine Zinsleistung unter allen Umständen und unabhängig von der Gestaltung des Geldmarktes um $^1/_2$ % ermäßigt und ist auch in der Zwischenzeit in der Lage, eine vorübergehende Besserung des Geldmarktes zur freiwilligen Konvertierung seiner Pfandbriefschuld benutzen zu können.

Die jetzigen für die Landwirtschaft ungünstigen Geldverhältnisse sind der Entwicklung und Ausdehnung des landschaftlichen Kredits nicht gerade förderlich, deshalb ist es doppelt wichtig, neue Formen zu finden, welche dem in seinem Kern bisher unübertroffenen System auch unter den veränderten Verhältnissen zum Nutzen unserer westpreußischen Landwirte Geltung verschaffen.

§ 17. Die Verschuldung des ländlichen Grundbesitzes in der Provinz Westpreußen und Versuche zur Entschuldung desselben.

Mit der intensiveren Wirtschaftsweise ist das Kreditbedürfnis der Landwirtschaft dauernd gewachsen, so daß sie in stets größerem Umfange in die moderne Kreditwirtschaft mit allen ihren Vorteilen, aber auch mit den ihr zweifellos anhaftenden Gefahren hineingezogen worden ist. Mit Rücksicht darauf, daß die Reinerträge erheblich gestiegen sind, und auch die Bodenpreise sich in aufsteigender Richtung bewegen, gibt die höhere Verschuldung an sich zu Bedenken keine Veranlassung. Eine volkswirtschaftliche Gefahr liegt erst dann vor, wenn die Verschuldung des ländlichen Grundbesitzes in stärkerem Maße als der Ertrag und der Ertragswert zunimmt.

Die ältere preußische Verschuldungsstatistik ist außerordentlich unvollkommen; umfassendere Erhebungen fanden erst in den Jahren 1883, 1896 und 1902 statt. Die letztere ist technisch am vollkommensten, da sie auf den Materialien der Einkommen- und Ergänzungssteuerveranlagung beruht, demnach einerseits auch die persönlichen, nicht eingetragenen Schulden und andrerseits das sonstige Vermögen aller Eigentümer von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken mit wenigstens 60 M. Grundsteuerreinertrag erfaßt.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung von 1902 lassen die wirtschaftliche Lage der westpreußischen Landwirte in einem außerordentlich trüben Licht erscheinen.

Die Verschuldung der Landwirte im Hauptberuf, etwa 86,2 % aller von der Statistik von 1902 erfaßten Grundstückseigentümer, ist im Osten der preußischen Monarchie größer als im Westen und wächst, abgesehen von der Grundsteuerreinertragsklasse von mehr als 3000 M. Reinertrag, in welcher sich die meist schuldenfreien Fideikommiß- und Stiftungsgüter befinden, mit der Größe des Besitzes.

Grundsteuer-Reinertrags-klassen Mark	Es beträgt die Verschuldung . . % des Gesamtvermögens:			
	im Gesamtstaat	in den östl. Provinzen	in Westpreußen	in den westl. Provinzen
60—90	18.5	30.0	35.7	9.8
90—150	20.1	31.5	38.6	11.5
150—300	21.6	33.0	44.5	13.6
300—750	22.8	35.3	51.9	15.7
750—1500	26.5	43.5	59.3	18.5
1500—3000	33.1	54.5	63.1	22.6
über 3000	31.4	38.2	54.0	21.3
	26.4	37.9	52.8	17.3[1]

Unter den östlichen Provinzen steht Westpreußen an letzter, ungünstigster Stelle. Die Schulden der westpreußischen Landwirte betragen im Durchschnitt 52,8 % des Gesamtvermögens, gegen 26,4 % im Gesamtstaat und 37,9 % im Durchschnitt der östlichen Provinzen. Von hundert Eigentümern in der Provinz Westpreußen sind nur 5,1 % unverschuldet, dagegen 44,7 % mit mehr als 50 % des Gesamtvermögens verschuldet[2].

Die Untersuchungen über die andauernd wachsende Verschuldung des ländlichen Grundbesitzes und über die etwaigen Maßnahmen zu ihrer Beseitigung haben seit den

1. Preußische Statistik, Heft 191. Bd. 1, S. 72.
2. Preußische Statistik, Heft 191, Bd. 1, S. 73.

sechziger Jahren dauernd sowohl unsere Volkswirte als auch die staatlichen Behörden beschäftigt.

Es ist das bleibende Verdienst von Rodbertus, zuerst darauf hingewiesen zu haben, daß eine der folgenschwersten Ursachen der steigenden Verschuldung darin zu suchen sei, daß bei der erblichen oder käuflichen Gutsübernahme in großem Umfange Erbabfindungen und Restkaufgelder eingetragen werden, die nur zum geringsten Teil als Gegenleistung für die vom Vorbesitzer für produktive Zwecke, wie Bauten, Meliorationen usw. gemachten Aufwendungen, also zur positiven Steigerung des Ertrages aufgewendete Kapitalien gelten können, in der Hauptsache jedoch den Boden mit unproduktiven Besitzschulden belasten. Der Boden, der für den Landwirt lediglich Rentenfonds ist, soll Kapital in der Form von Restkaufgeldern hergeben, wozu er seiner Natur gemäß nicht geeignet ist; demzufolge steigert jeder Besitzwechsel die Kapitalverschuldung und schwächt die Leistungsfähigkeit des Unternehmers, wenn es ihm nicht gelingt, durch erhöhte Erträge die Relation zwischen Bruttoertrag und Reingewinn auf gleicher Höhe zu erhalten.

Es kann hier nicht unsere Aufgabe sein, eingehend zu untersuchen, welche sonstigen Faktoren die Verschuldung der westpreußischen Landwirte so überaus ungünstig beeinflußt haben. Es sei nur kurz darauf hingewiesen, daß neben den Mängeln des geltenden Erbrechts, im Zusammenhange damit die Mobilisierung des ländlichen Grundbesitzes, der spekulative Besitzwechsel, häufig der Mangel an genügendem Betriebskapital, jahrzehntelang das Fehlen geeigneter Kreditorganisationen, ferner die relativ späte Erschließung der östlichen Provinzen durch die modernen Transportmittel die Verschuldung erheblich gesteigert haben; endlich hat auch der, durch die konkurrierende Tätigkeit der Königlichen Ansiedlungskommission und des Domänenfiskus einerseits und der polnischen Parzellierungsbanken andrerseits, bedingte starke Besitzwechsel die Grundstückspreise in die

Höhe getrieben und damit auch die Verschuldung ungünstig beeinflußt.

Infolge der hohen Bodenpreise und unter dem Druck der starken Verschuldung gingen in den Provinzen Westpreußen und Posen zahlreiche bäuerliche Grundstücke im Wege freihändigen Verkaufs in polnischen Besitz über. Da diese Besitzverschiebung die positiven Erfolge der durch das preußische Gesetz vom 26. April 1886 (Ansiedlungsgesetz) eingeleiteten inneren Kolonisationsarbeit einschränkte, ergriff die Königliche Ansiedlungs-Kommission auf die Anregung des Geh. Finanzrat Hugenberg, des verdienten Förderers des ländlichen Genossenschaftswesens in der Provinz Posen, die Initiative zur planmäßigen Hypothekenregulierung des durch hohe Schuldenlast in seinem Besitzstand gefährdeten deutschen bäuerlichen Besitzes. Unter ihrer Mitwirkung entstanden als sogenannte Befestigungsbanken im Jahre 1904 die Deutsche Mittelstandskasse in Posen, 1906 in Danzig die Deutsche Bauernbank für Westpreußen. Ihr gemeinsamer Zweck ist die Befestigung und Stärkung des deutschen Besitzstandes durch Konvertierung der bisher kündbaren, teuren Privathypotheken in unkündbare Amortisationsdarlehen unter gleichzeitiger Umwandlung der bisher frei veräußerlichen Besitzung in ein Ansiedlungs-Rentengut. Die Wiederverschuldung im Erbfall wird durch Eintragung der Anerbengutseigenschaft, die Weiterverschuldung durch Eintragung einer Sicherheitshypothek in Höhe von ein Viertel des Grundstückswertes erschwert. Die von dem Grundstücksbesitzer der Ansiedlungs-Kommission gegenüber übernommenen Verpflichtungen werden durch Eintragung eines in bestimmten Fällen geltend zu machenden Wiederkaufrechts sichergestellt.

Die Tätigkeit der Deutschen Bauernbank besteht in der Hauptsache darin, daß sie auf Grund einer von dem Grundstückseigentümer ausgestellten Vollmacht die bisher auf dem Grundstück eingetragenen Privatdarlehen zur Rückzahlung

kündigt, dieselben ablöst, und das Grundstück neu mit einem erststelligen Pfandbriefdarlehn der Landschaft und einer dahinter einzutragenden Rente der Ansiedlungs-Kommission, welche durch eine Jahresleistung von mindestens 4 % zu verzinsen und amortisieren ist, belastet und gleichzeitig neben der örtlichen Darlehnskasse für die aufkommenden Renten- und Tilgungsbeiträge der Ansiedlungs-Kommission gegenüber die Nachbürgschaft übernimmt.

Voraussetzung für die Uebernahme und Durchführung der beantragten Hypothekenregulierung ist die Mitwirkung einer Dorfgenossenschaft, welche innerhalb einer von ihr selbst festzusetzenden Kreditgrenze der Bauernbank gegenüber für den Eingang der vereinbarten Zins- und Tilgungsraten bürgt. Das Rentenkapital der Ansiedlungs-Kommission muß innerhalb 75 % des von der örtlichen Genossenschaft vorsichtig geschätzten Grundstückswertes abschließen und hinreichen, um alle Schuldverbindlichkeiten des Eigentümers, sowohl die grundbuchamtlich eingetragenen, als auch die häufig noch drückenderen Wechsel- und sonstigen Schulden desselben zu tilgen.

Für die Uebernahme der Bürgschaft und den Einzug der Zinsen erhält die bürgende Genossenschaft eine mäßige Gebühr. Die erheblichen Vorteile, welche das Regulirungsverfahren der Bauernbank dem ländlichen Besitz bietet, machen es erklärlich, daß die Bauernbank am 1. März 1909, nach kaum dreijähriger Tätigkeit, bereits 903 Grundstücke mit einem Gesamtareal von 24 908 ha und 277 282,68 M. Grundsteuerreinertrag reguliert hatte. 25 158 475 M. bisher meist kündbare Hypothekenschulden sind in 24 215 127,01 M. unkündbare, tilgungspflichtige Landschaftshypotheken bezw. Ansiedelungsrenten umgewandelt worden. Trotz höherer Amortisation (147 345,35 M. gegen 40 495,82 M.) wurde eine Zinsersparnis von 10,4 %, einschließlich der höheren

Tilgungsraten eine solche von 20,3 % des bisherigen Zinsbetrages erzielt[3].

Durch Gesetz vom 20. März 1908[4] wurden 50 Millionen Mark für die Besitzbefestigung größerer Güter, d. h. solcher mit mehr als 225 M. Grundsteuerreinertrag, zur Verfügung gestellt. Einer beträchtlichen Anzahl hochbelasteter Landwirte in den Provinzen Westpreußen und Posen kann damit eine außerordentlich wirksame Hilfe geleiset werden.

Von der Intelligenz und dem wirtschaftlichen Verständnis der westpreußischen Landwirte ist zu erwarten, daß sie von der ihnen damit gebotenen Möglichkeit, eine durchgreifende Regulierung ihrer Hypothekenverhältnisse vornehmen zu lassen und damit in die Bahnen einer gesunden Kreditwirtschaft einzulenken, in großem Umfange Gebrauch machen werden, um auch den in der Natur des landwirtschaftlichen Betriebes liegenden, unvermeidlichen Schwankungen des Ertrages und den Konsequenzen einer, für die ländliche Produktion minder günstigen Marktlage mit Ruhe entgegensehen zu können.

3. Drucksachen der Bauernbank.
4. G. S. 1908, S. 29.

Lebenslauf.

Am 25. September 1870 wurde ich, Franz Friedrich Karl Lietz, zu Dirschau als ältester Sohn des Kaufmanns Adolf Lietz und seiner Gattin Minna geb. Rohrbeck, geboren. Im evangelischen Glauben erzogen, besuchte ich vom schulpflichtigen Alter ab zunächst die Vorschule, dann das Realprogymnasium in Dirschau, später das Realgymnasium zu St. Johann in Danzig, welches ich Michaelis 1890 mit dem Zeugnis der Reife verließ, um mich dem Bankfach zu widmen. Während meiner praktischen Tätigkeit war ich im W. S. 1896|97, S. S. 1897, S. S. 1907 und W. S. 1907|08 als Hörer eingeschrieben. Um mich ganz meinen Rechts- und Staatswissenschaftlichen Studien widmen zu können, gab ich meinen Beruf auf und wurde Ostern 1908 bei der Juristenfakultät immatrikuliert, zu Beginn des Wintersemesters 1909 in die philosophische Fakultät überschrieben. Am 23. Juni 1910 bestand ich die Promotionsprüfung mit Staatswissenschaften im Hauptfach, als Nebenfächer hatte ich Philosophie und Geschichte gewählt.

Ich hörte die Vorlesungen der Herren Professoren: Anschütz, Ballod, Böckh, Bornhak, v. Bortkiewicz, Brunner, Dade, Dessoir, Eberstadt, Hellwig, Helm, Hintze, Gierke, v. Kaufmann, Kohler, Kipp, Kübler, Lenz, v. Liszt, Oldenburg, Oppenheimer, Riehl, v. Schmoller, Seckel, v. Seeler, Sering, Simmel, M. Wolff, Wagner, Wilbrandt, Zimmermann und Zoepfl und beteiligte mich an den Seminarübungen der Herren Professoren: Ballod, v. Bortkiewicz, Dade, Eberstadt, v. Seeler, Sering, Wagner, Zimmermann und Zoepfl.

Allen diesen Herren, insbesondere den Herren Professoren Sering und Wagner, spreche ich für die zahlreichen Anregungen, die ich aus meiner späten Studienzeit in die Praxis mitnehme, an dieser Stelle meinen gehorsamsten Dank aus.